



**P U T U S A N**

**Nomor : 2/Pdt.G/2020/PN.Dmk**

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

Pengadilan Negeri Demak yang mengadili perkara-perkara perdata gugatan pada pengadilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**WAHONO TJITRO WIDAGDO**, Jenis Kelamin Laki-laki, Kewarganegaraan Indonesia, Lahir di Semarang, 2 Juni 1953 (66 tahun), Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jl. Tumpang Raya No. 56 Rt. 002 Rw. 005 Kelurahan Bendan Ngisor Kecamatan Gajahmungkur Kota Semarang, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada : **H. TRI DJOKO, SH., MH., DEDDY SOELISTIJONO, SH., MH., dan MELISA SOEDIONO, SH.** Para Advokat dan Penasihat Hukum yang berkantor pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum “H. TRI DJOKO, SH., MH. & Partners” yang beralamat kantor di Jl. Tumpang Raya No. 56 Rt.002 Rw. 005, Kelurahan Bendan Ngisor Kecamatan Gajahmungkur Kota Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 06 Januari 2020, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Demak tanggal 27 Januari 2020, untuk selanjutnya disebut sebagai ----- **PENGUGAT** ;

**M E L A W A N**

- 1. H. ERIC HENDRO WIBOWO**, Jenis Kelamin Laki-laki, Warga Negara Indonesia, Lahir di Semarang, 16 Oktober 1981 (38 tahun), Pekerjaan Swasta, Alamat Jalan Kapas Tengah IV / F-752, Rt. 003 Rw. 007 Kelurahan Gebangsari Kecamatan Genuk Kota Semarang, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;
- 2. PT. BUANA CIPTA MEGAH**, yang beralamat di Jl. Kapas Tengah IV / F-752, Rt. 003 Rw. 007 Kelurahan Gebangsari Kecamatan Genuk Kota Semarang, untuk selanjutnya disebut sebagai ----- **TERGUGAT II**;  
Dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat II memberikan Kuasa kepada : **AAN TAWLI, S.H., MH., SUDJALMAN, SH., TERRY OKTA WIJAYANTO, SH. MH., MUHAMMAD ADHITIA PUTRA, SH., BUDI SUSILO, SH. Dan HARNAWI, SH.** Para Advokat dan Penasihat Hukum yang berkantor pada Law Office “Devender Of Justice” yang beralamat kantor di Jl. Tirta Mukti Timur II No. 01 Tlogosari Kulon Kota Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 Februari



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2020, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Demak tanggal 24 Februari 2020, untuk selanjutnya disebut sebagai ----- **PARA TERGUGAT** ;

3. NOTARIS / PPAT SRI WAHYUNINGSIH, SH., MKn., yang berkedudukan di Jalan Raya Sayung Km. 10 Kabupaten Demak, Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada : ARIESUSANTO E. NUGROHO, SH. Dan ADITYA N. NUSANTARA, SH., Para Advokat dan Penasihat Hukum yang berkantor pada Kantor Hukum "ADR" yang beralamat di Rukan Jalan Abdurrahman Saleh No. 58 B Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 Februari 2020, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Demak tanggal 27 Februari 2020, untuk selanjutnya disebut sebagai ----- **TURUT TERGUGAT** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca dan mempelajari berkas perkara serta surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

Telah mendengar pihak penggugat yang berperkara ;

Telah meneliti dan membaca bukti-bukti surat yang diajukan oleh para pihak di persidangan;

## TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 09 Januari 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Demak pada tanggal 10 Januari 2020 di bawah register perkara Nomor : 2/Pdt.G/2020/ PN.Dmk, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

### POKOK PERKARA

1. Bahwa dari seluruh Akta yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II, terdapat klausula apabila terjadi perselisihan memilih penyelesaian hukum pada kepaniteraan Pengadilan Negeri Demak, sehingga oleh karenanya Penggugat mengajukan Gugatan Wanprestasi / Ingkar janji *in casu*, di Pengadilan Negeri Demak ;
2. Bahwa Penggugat berkehendak membeli lahan seluas 400 Ha dengan tujuan akan mendirikan kawasan industri di tanah milik Tergugat I dan Tergugat II, dimana dalam hal ini Tergugat I bertindak mewakili Tergugat II PT. BUANA CIPTA MEGAH, berkedudukan di Jl. Kapas Tengah IV / F - 752, RT. 003, RW. 007, Kelurahan Gebangsari, Kecamatan Genuk, Kota Semarang;
3. Bahwa ternyata dari 400 Ha tersebut, oleh Tergugat I telah berhasil dibebaskan 75 Ha tanah dan sudah mendapatkan ijin lokasi, dan 34 Ha sudah dibebaskan

Halaman 2 Putusan Nomor :2/Pdt.G/2020/PN.Dmk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Tergugat I akan tetapi belum mendapatkan ijin lokasi dan sisanya belum dibebaskan oleh Tergugat I dan Tergugat II;

4. Bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran kepada Tergugat I dan Tergugat II khusus untuk tanah seluas 34 Ha dengan rincian sebagai berikut :
  - a. Kwitansi pembelian lahan 10 Ha tanggal 9 Februari 2015 senilai Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) penerima HEPPY ADRIONO
  - b. Kwitansi pembelian lahan 4 Ha tanggal 17 Februari 2015 senilai Rp. 250.000.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) melalui Bilyet Giro BCA CK 389767
  - c. Kwitansi pembelian lahan 10 Ha tanggal 4 Maret 2015 senilai Rp. 6.000.000.000,- (Enam Milyar Rupiah) penerima ERIC HENDRO WIBOWO
  - d. Kwitansi pembelian lahan 4 Ha tanggal 12 Maret 2015 senilai Rp. 2.450.000.000,- (Dua Milyar Empat Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) penerima ERIC HENDRO WIBOWO
  - e. Kwitansi tanggal 26 November 2015 senilai Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah)
  - f. Kwitansi tanggal 30 November 2015 senilai Rp. 2.000.000.000,- (Dua Milyar Rupiah) melalui Cek BCA No. DJ. 562772
  - g. Kwitansi tanggal 1 Desember 2015 senilai Rp. 1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah) melalui Cek BCA No. DJ. 570068
  - h. Kwitansi tanggal 2 Desember 2015 senilai Rp. 1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah) melalui Cek BCA No. DJ. 570072
  - i. Kwitansi tanggal 3 Desember 2015 senilai Rp. 1.500.000.000,- (Satu Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) melalui Cek BCA NO. DJ. 562774
  - j. Kwitansi tanggal 7 Desember 2015 senilai Rp. 2.000.000.000,- (Dua Milyar Rupiah) melalui Cek BCA No. DJ. 562785
  - k. Kwitansi tanggal 7 Desember 2015 senilai Rp. 4.000.000.000,- (Empat Milyar Rupiah) melalui Cek BCA No. DJ. 562787
  - l. Kwitansi tanggal 8 Desember 2015 senilai Rp. 1.200.000.000,- (Satu Milyar Dua Ratus Juta Rupiah) melalui Cek NISP No. 226654
  - m. Kwitansi tanggal 10 Desember 2015 senilai Rp. 1.000.000.000 (Satu Milyar Rupiah) melalui Cek NISP No. 226657
  - n. Kwitansi tanggal 10 Desember 2015 senilai Rp. 1.200.000.000 (Satu Milyar Dua Ratus Juta Rupiah) melalui Cek BCA No. 5720028
  - o. Kwitansi tanggal 15 Desember 2015 senilai Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) melalui Cek NISP No. 226660

Halaman 3 Putusan Nomor :2/Pdt.G/2020/PN.Dmk

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

p. Kwitansi tanggal 22 Desember 2015 senilai Rp. 900.000.000,- (Sembilan Ratus Juta Rupiah) melalui Cek BCA No. 573516

Seluruh tanda terima tersebut diserahkan melalui Turut Tergugat untuk pembelian lahan seluas 34 Ha dengan total sejumlah Rp.26.000.000.000,- (Dua Puluh Enam Milyard Rupiah).

5. Bahwa berdasarkan Akta Kuasa No. 4 tanggal 05 Desember 2016 yang dibuat oleh dan di hadapan Turut Tergugat, Tergugat I bertindak mewakili Tergugat II PT. BUANA CIPTA MEGA adalah pemilik dari tanah yang terperinci sebagai berikut:

- a. Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 58 Desa Loireng, seluas 747 m<sup>2</sup>;
- b. Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 79 Desa Loireng, seluas 679 m<sup>2</sup>;
- c. Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 580 Desa Loireng, seluas 671 m<sup>2</sup>;
- d. Letter C No. 792, Persil, Nomor 3, Kelas S.III, seluas 1.520 m<sup>2</sup>;
- e. Letter C No. 792, Persil, Nomor 3, Kelas S.III, seluas 3.700 m<sup>2</sup>;
- f. Letter C No. 134, Persil, Nomor 2, Kelas S.III, seluas 4.050 m<sup>2</sup>;
- g. Letter C No. 134, Persil, Nomor 2, Kelas S.III, seluas 2.260 m<sup>2</sup>;
- h. Letter C No. 134, Persil, Nomor 7, Kelas S.III, seluas 1.520m<sup>2</sup>;
- i. Letter C No. 1.019, Persil, Nomor 2, Kelas S.III, seluas 1.440 m<sup>2</sup>;
- j. Letter C No. 1.153, Persil, Nomor 3, Kelas S.III, seluas 1.600 m<sup>2</sup>;
- k. Letter C No. 1.153, Persil, Nomor 3, Kelas S.III, seluas 800 m<sup>2</sup>;
- l. Letter C No. 959, Persil, Nomor 7, Kelas S.III, seluas 1.600 m<sup>2</sup>;
- m. Letter C No. 959, Persil, Nomor 43, Kelas S.III, seluas 600 m<sup>2</sup>;
- n. Letter C No. 1232, Persil, Nomor 7, Kelas S.III, seluas 1.620m<sup>2</sup>;
- o. Letter C No. 1232, Persil, Nomor 2, Kelas S.III, seluas 1.520m<sup>2</sup>;
- p. Letter C No. 1232, Persil, Nomor 5, Kelas S.III, seluas 1.600m<sup>2</sup>;
- q. Letter C No. 1232, Persil, Nomor 3, Kelas S.III, seluas 1.600m<sup>2</sup>;
- r. Letter C No. 777, Persil, Nomor 2, Kelas S.III, seluas 1.600m<sup>2</sup>;
- s. LetterC No. 958, Persil, Nomor 2, Kelas S.III, seluas 2.340 m<sup>2</sup>;
- t. Letter C No. 949, Persil Nomor 42, Kelas S.III, seluas 1.600m<sup>2</sup>;

Tanah-tanah tersebut terletak di Desa Loireng, Kecamatan Sayung, Kabupaten Demak;

6. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam Akta Kuasa No. 4 tanggal 05 Desember 2016, telah memberikan kuasa kepada Penggugat, untuk mengurus, mengambil, menerima, serta menjaminkan sertipikat Persil tersebut dan berkas-berkas lainnya, untuk keperluan tersebut Penggugat selaku Penerima Kuasa dikuasakan menghadap kepada pejabat dan instansi yang berwenang dimana saja diperlukan, memberikan keterangan atau penjelasan, membuat, meminta

Halaman 4 Putusan Nomor :2/Pdt.G/2020/PN.Dmk

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuatkan akta / surat yang diperlukan, mengajukan permohonan, menarik kembali permohonan tersebut, menandatangani akta / surat yang diperlukan, memberi / meminta surat tanda bukti penerimaan atau kuitansi, pada pokoknya melakukan semua / segala tindakan yang dianggap perlu dan berguna oleh Penerima Kuasa demi tercapainya maksud pemberian Kuasa ini dan tidak ada satupun tindakan yang dikecualikan dan apabila untuk suatu tindakan tertentu diperlukan suatu surat kuasa khusus tersendiri, maka kata demi kata dianggap telah tercantum dalam akta ini, sehingga surat kuasa semacam ini tidak diperlukan lagi;

7. Bahwa selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II berkehendak menjaminkan tanah-tanahnya tersebut kepada Penggugat, karena ijin lokasi kawasan industri yang dijanjikan Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat belum terbit sehingga dibuatlah Akta Perjanjian Penjaminan No. 14 tanggal 28 Februari 2017 antara Penggugat dengan Tergugat I mewakili Tergugat II yang dibuat oleh dan di hadapan Turut Tergugat;
8. Bahwa tanah-tanah yang dijaminkan oleh Tergugat I dan Tergugat II Kepada Penggugat adalah:
  - a. Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 58 Desa Loireng, seluas 747 m<sup>2</sup>;
  - b. Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 79 Desa Loireng, seluas 679 m<sup>2</sup>;
  - c. Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 580 Desa Loireng, seluas 671 m<sup>2</sup>;
  - d. Letter C No. 792, Persil, Nomor 3, Kelas S.III, seluas 1.520 m<sup>2</sup>;
  - e. Letter C No. 792, Persil, Nomor 3, Kelas S.III, seluas 3.700 m<sup>2</sup>;
  - f. Letter C No. 134, Persil, Nomor 2, Kelas S.III, seluas 4.050 m<sup>2</sup>;
  - g. Letter C No. 134, Persil, Nomor 2, Kelas S.III, seluas 2.260 m<sup>2</sup>;
  - h. Letter C No. 134, Persil, Nomor 7, Kelas S.III, seluas 1.520m<sup>2</sup>;
  - i. Letter C No. 1.019, Persil, Nomor 2, Kelas S.III, seluas 1.440 m<sup>2</sup>;
  - j. Letter C No. 1.153, Persil, Nomor 3, Kelas S.III, seluas 1.600 m<sup>2</sup>;
  - k. Letter C No. 1.153, Persil, Nomor 3, Kelas S.III, seluas 800 m<sup>2</sup>;
  - l. Letter C No. 959, Persil, Nomor 7, Kelas S.III, seluas 1.600 m<sup>2</sup>;
  - m. Letter C No. 959, Persil, Nomor 43, Kelas S.III, seluas 600 m<sup>2</sup>;
  - n. Letter C No. 1232, Persil, Nomor 7, Kelas S.III, seluas 1.620m<sup>2</sup>;
  - o. Letter C No. 1232, Persil, Nomor 2, Kelas S.III, seluas 1.520m<sup>2</sup>;
  - p. Letter C No. 1232, Persil, Nomor 5, Kelas S.III, seluas 1.600m<sup>2</sup>;
  - q. Letter C No. 1232, Persil, Nomor 3, Kelas S.III, seluas 1.600m<sup>2</sup>;
  - r. Letter C No. 777, Persil, Nomor 2, Kelas S.III, seluas 1.600m<sup>2</sup>;
  - s. Letter C No. 958, Persil, Nomor 2, Kelas S.III, seluas 2.340 m<sup>2</sup>;
  - t. Letter C No. 949, Persil Nomor 42, Kelas S.III, seluas 1.600m<sup>2</sup>;

Halaman 5 Putusan Nomor :2/Pdt.G/2020/PN.Dmk

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa penjaminan persil dan sertipikat tersebut di atas, dipergunakan sebagai jaminan atas pembelian sertipikat dan persil oleh Penggugat dari Tergugat I dan Tergugat II seluas 34 Ha yang sudah dibebaskan, akan tetapi belum mendapatkan ijin lokasi sebagai Kawasan Industri sebagaimana yang telah diperjanjikan oleh Tergugat I mewakili Tergugat II kepada Penggugat ;
10. Bahwa Pihak Kedua (Penggugat) telah membeli persil dan sertifikat yang telah dibebaskan tersebut dari Pihak Pertama (Tergugat I dan Tergugat II) terbagi dua kali yaitu:
  1. Pembelian kesatu seluas 14 Ha;
  2. Pembelian kedua seluas 20 Ha;
11. Bahwa pembelian tanah dengan luas 34 Ha merupakan sebagian dari tanah seluas 325 Ha yang belum dibebaskan oleh Tergugat I dan Tergugat II yang telah dibeli dan akan dipergunakan oleh Penggugat untuk pembangunan kawasan industri;
12. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah menerima pembayaran dari Penggugat untuk keperluan pembelian objek tersebut sejumlah Rp.26.000.000.000,- (Dua Puluh Enam Milyard Rupiah) , dengan rincian penjualan:
  1. Untuk pembelian 10 Ha dengan harga Rp. 200.000,-/ m<sup>2</sup>;
  2. Untuk pembelian 4 Ha dengan harga Rp. 225.000,-/m<sup>2</sup>;
  3. Untuk pembelian 20 Ha dengan harga Rp. 200.000,-/m<sup>2</sup>;
13. Bahwa Pasal 2 Akta Perjanjian Penjaminan No. 14 tanggal 28 Februari 2017 mengatur jika pada waktu yang telah ditentukan Pihak Pertama (Tergugat I dan Tergugat II) tidak dapat menyelesaikan semua perijinan Kawasan Industri, fasilitas jalan dan proses pensertipikatan pada waktu yang telah ditentukan selama 1 (satu) tahun, maka Pihak Kedua (Penggugat) berhak untuk menjual, memindahkan, mengalihkan serta mengoperkan persil-persil tersebut di atas kepada pihak ketiga, pihak lain atau kepada pihak kedua sendiri, yang hasil penjualannya apabila ada kelebihan akan dikembalikan kepada Pihak Pertama (Tergugat I dan Tergugat II) , dan apabila ada kekurangan, maka Pihak Pertama (Tergugat I dan Tergugat II) wajib membayar kekurangan tersebut kepada Pihak Kedua (Penggugat);
14. Bahwa karena perijinan kawasan industri yang diperjanjikan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat hingga saat ini belum dikeluarkan oleh pihak terkait, maka Tergugat I dan Tergugat II meminjam uang lagi Kepada Penggugat untuk biaya pengurusan perijinan Kawasan Industri sejumlah Rp.1.598.000.000,- (Satu Milyar Lima Ratus Sembilan Puluh Delapan Juta Rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

Halaman 6 Putusan Nomor :2/Pdt.G/2020/PN.Dmk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Kwitansi tanggal 29 Maret 2017 senilai Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) yang diterima oleh Turut Tergugat;
- b. Tanda Terima uang tunai Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah) dan Cek OCBC NISP No. NNQ 885158 senilai Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah) dengan total senilai Rp. 400.000.000,- (Empat Ratus Juta Rupiah) yang diterima oleh Turut Tergugat;
- c. Tanda Terima tanggal 28 Mei 2018 senilai Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) yang diterima oleh ADIE S. dan diketahui oleh H. MUCH. KATEDJOTJIPTO;
- d. Kwitansi tanggal 4 Juni 2018 senilai Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah)
- e. Kwitansi tanggal 6 Juni 2018 senilai Rp. 45.000.000,- (Empat Puluh Lima Juta Rupiah) yang diterima oleh H. MUCH. KATEDJO TJIPTO W.;
- f. Kwitansi tanggal 25 Juni 2018 senilai Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah) melalui Cek BNI 46 No. CE854205 yang diterima oleh H. MUCH.KATEDJO TJIPTO W.;
- g. Kwitansi tanggal 25 Juni 2018 senilai Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) melalui Cek BNI 46 No. CE854206 yang diterima oleh H. MUCH. KATEDJO TJIPTO W.;
- h. Kwitansi tanggal 14 September 2018 senilai Rp. 50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah) yang diterima oleh H. KATEDJO TJIPTO W.;
- i. Tanda Terima tanggal 1 Oktober 2018 senilai Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) melalui Cek BNI No. CE854210 yang diterima oleh M. RIEFKY ABDILLAH;
- j. Kwitansi tanggal 6 November 2018 senilai Rp. 113.000.000,- (Seratus Tiga Belas Juta Rupiah) melalui Cek No. CE854211 yang diterima oleh Turut Tergugat;
- k. Kwitansi tanggal 3 Desember 2018 senilai Rp. 20.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah) melalui Cek BNI No. CE854212 yang diterima oleh Turut Tergugat;
- l. Kwitansi tanggal 13 Desember 2018 senilai Rp. 50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah) melalui Cek No. CE854213 yang diterima oleh Turut Tergugat;
15. Bahwa Jaminan 17 Letter C dan 3 Sertipikat berdasarkan Akta No. 14 tanggal 28 Februari 2017 telah berubah statusnya menjadi :
  - SHGB No. 56/ Desa Loirengseluas 8.296 m<sup>2</sup>,
  - SHGB No. 57/ Desa Loireng, seluas 4.963 m<sup>2</sup>,
  - SHGB No. 58/ Desa Loireng seluas 9.362 m<sup>2</sup>,
  - SHGB Nomor 59/ Desa Loireng seluas 963 m<sup>2</sup>,

Halaman 7 Putusan Nomor :2/Pdt.G/2020/PN.Dmk

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- SHGB No. 60/ Desa Loireng seluas 1.455 m<sup>2</sup>;

16. Bahwa oleh karena itu dibuatlah Akta Kuasa No. 25 Tanggal 25 Februari 2018 yang dibuat oleh dan di hadapan Turut Tergugat, dimana Pihak Kedua (Penggugat) mendapatkan kuasa dari Pihak Pertama (Tergugat I dan Tergugat II) serta sah baik secara bersama sama maupun sendiri mewakili Pihak Pertama (Tergugat I dan Tergugat II) untuk menjual, memindah tangankan, mengalihkan, mengoperkan, baik untuk diri sendiri atau melalui pihak ketiga serta menjaminkan di perbankan sertifikat persil tersebut dan berkas-berkas lainnya;

17. Bahwa selanjutnya Penggugat berdasarkan Akta Kuasa No. 25 Tanggal 25 Februari 2018 tersebut telah membuat Perjanjian Jual Beli tanggal 14 Mei 2018, yang dibuat oleh dan di hadapan Turut Tergugat, dengan obyek jual beli tanah berdasarkan:

- a. akta jual beli No. 84/2018 dengan objek tanah SHGB No. 56 / Desa Loireng seluas 8.296 m<sup>2</sup>,
- b. akta jual beli No. 85/2018 dengan objek tanah SHGB No. 57 / Desa Loireng seluas 4.963 m<sup>2</sup>,
- c. akta jual beli No. 86/2018 dengan objek tanah SHGB Nomor 58 / Desa Loireng seluas 9.362 m<sup>2</sup>,
- d. akta jual beli No. 87/2018 dengan objek tanah SHGB Nomor 59 / Desa Loireng seluas 963 m<sup>2</sup>,
- e. akta jual beli No. 88/2018 dengan objek tanah SHGB No. 60 / Desa Loireng seluas 1.455 m<sup>2</sup>;

18. Bahwa pada tanggal 6 April 2018 dibuatlah Akta Perjanjian Kerjasama No. 16, yang dibuat oleh dan di hadapan Turut Tergugat, dimana Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat I dan Tergugat II pemilik Kawasan Industri, dimana Pihak Pertama (Tergugat I dan Tergugat II) adalah pemilik lahan kawasan Industri dan pihak pertama yang telah memiliki ijin lokasi dan rekomendasi perijinan di dalam Kawasan tersebut sebagai berikut:

1. Ijin Lokasi seluas 75 Ha yang dibuktikan dengan perpanjangan ijin lokasi No.503.02/02290/VI/2017 tanggal 8 Juni 2017;
2. Rekomendasi ijin lokasi seluas 325 Ha No. 503/429/2015 tanggal 8 April 2015;

19. Bahwa berdasarkan Akta kerjasama No 16 tanggal 6 April 2018 yang dibuat oleh dan di hadapan Turut Tergugat, pihak kedua (Penggugat) sebagai pembeli kawasan industri dan Pihak Pertama (Tergugat I dan Tergugat II), akan memperluas kawasan industri dan memperpanjang izin kawasan industri, dimana Pihak Kedua (Penggugat) akan membantu dari segi pendanaan maupun

Halaman 8 Putusan Nomor :2/Pdt.G/2020/PN.Dmk





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari segi legalitas perseroan tersebut, Pihak Kedua (Penggugat) akan mengeluarkan pembiayaan yang dibutuhkan Pihak Pertama (Tergugat I dan Tergugat II), atas sepengetahuan kedua belah pihak dan semua pengeluaran akan dikeluarkan kwitansi tersendiri;

20. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II membuat Akta Persetujuan Dan Kuasa Direksi No. 18 Tanggal 17 September 2018 dan No. 30 Tanggal 26 September 2018 yang dibuat oleh dan di hadapan Turut Tergugat, dengan maksud dan tujuan memberikan kuasa kepada Penggugat untuk membantu mengurus segala sesuatunya yang berkaitan dengan Kawasan Industri tersebut;

21. Bahwa Ijin Lokasi seluas 75 Ha tidak ada permasalahan sama sekali yang dibuktikan dengan perpanjangan ijin lokasi No. 503.02/02290/VI/2017 tanggal 8 Juni 2017, akan tetapi tanah seluas 325 Ha ternyata ijin lokasinya tidak dapat keluar karena Tergugat II tidak berhak mengajukan izin lokasi kawasan industri di wilayah tersebut;

22. Bahwa dengan tidak terbitnya ijin lokasi pendirian Kawasan Industri untuk tanah seluas 325 Ha tersebut, maka Penggugat merasa dirugikan oleh Tergugat I dan Tergugat II secara materiil dan in materiil, karena Penggugat telah mengeluarkan biaya yang sangat besar untuk membeli dan mengurus izin kawasan industri tersebut, oleh karena itu Penggugat dapat melakukan balik nama, menjaminkan, menjual baik untuk diri sendiri maupun pihak lain;

a. Sertifikat HM No. 21 atas nama SURIPAN bin SAKIBAN seluas 6660 m<sup>2</sup> (Enam Ribu Enam Ratus Enam Puluh meter persegi) dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Saluran air  
Sebelah Timur : Sawah Sdr. SALIPAN/SAYURI  
Sebelah Selatan : Saluran air  
Sebelah Barat : Sawah Sdr. RAKIMAN

b. Sertifikat HM No. 36 atas nama MATREKAN bin SAGIMAN seluas 6940 m<sup>2</sup> (Enam Ribu Sembilan Ratus Empat Puluh meter persegi) dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Saluran air  
Sebelah Timur : Tanah garapan Sdr. AMAT ZAINI  
Sebelah Selatan : Saluran air  
Sebelah Barat : Tanah garapan Sdr. SAMADI

c. Sertifikat HM No. 54 atas nama MOESTAKIN seluas 7370 m<sup>2</sup> (Tujuh Ribu Tiga Ratus Tujuh Puluh meter persegi) dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Saluran air  
Sebelah Timur : Tanah garapan Sdr. SARMADI

Halaman 9 Putusan Nomor :2/Pdt.G/2020/PN.Dmk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan : Saluran air  
Sebelah Barat : Tanah garapan Sdr. KEMIS
- d. Sertifikat HM No. 63 atas nama KARDI bin BLANGAH seluas 6070 m<sup>2</sup> (Enam Ribu Tujuh Puluh meter persegi) dengan batas-batas:
- Sebelah Utara : Saluran air  
Sebelah Timur : Tanah garapan Sdr. SUKIRAN  
Sebelah Selatan : Saluran air  
Sebelah Barat : Tanah garapan Sdr. SUPARDI
- e. Sertifikat HM No. 22 atas nama LAPAN bin SAHLAN seluas 6510 m<sup>2</sup> (Enam Ribu Lima Ratus Sepuluh meter persegi) dengan batas-batas:
- Sebelah Utara : Saluran air  
Sebelah Timur : Sawah Sdr. SANIPAN  
Sebelah Selatan : Saluran air  
Sebelah Barat : Sawah Sdr. MATSAKEH
- f. Sertifikat HM No. 45 atas nama SANIPAN MATNAWI seluas 7480 m<sup>2</sup> (Tujuh Ribu Empat Ratus Delapan Puluh meter persegi) dengan batas-batas:
- Sebelah Utara : Saluran air  
Sebelah Timur : Tanah Sdr. SAMAN  
Sebelah Selatan : Saluran air  
Sebelah Barat : Tanah Sdr. MUDJAID
- g. Sertifikat HM No. 66 atas nama MATSUHUR bin KANAT seluas 6300 m<sup>2</sup> (Enam Ribu Tiga Ratus meter persegi) dengan batas-batas:
- Sebelah Utara : Saluran air  
Sebelah Timur : Tanah Sdr. SLAMET  
Sebelah Selatan : Saluran air  
Sebelah Barat : Tanah Sdr. SADENAN
- h. Sertifikat HM No. 25 atas nama WASIRAN bin DARMAN seluas 6530 m<sup>2</sup> (Enam Ribu Lima Ratus Tiga Puluh meter persegi) dengan batas-batas:
- Sebelah Utara : Saluran air  
Sebelah Timur : Sawah Sdr. SIKIN/MUDJAID  
Sebelah Selatan : Saluran air  
Sebelah Barat : Sawah Sdr. SARLAN
- i. Sertifikat HM No. 42 atas nama MONKOMARI bin HARDI seluas 7080 m<sup>2</sup> (Tujuh Ribu Delapan Puluh meter persegi) dengan batas-batas:
- Sebelah Utara : Saluran air  
Sebelah Timur : Tanah Sdr. SADENAN  
Sebelah Selatan : Saluran air

Halaman 10 Putusan Nomor :2/Pdt.G/2020/PN.Dmk

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- Sebelah Barat : Tanah Sdr. MATSAID
- j. Sertifikat HM No. 32 atas nama SUKIRAN bin RAMLI seluas 6350 m<sup>2</sup> (Enam Ribu Tiga Ratus Lima Puluh meter persegi) dengan batas-batas:
- Sebelah Utara : Saluran air  
Sebelah Timur : Sawah Sdr. SAJURI/ROBANI  
Sebelah Selatan : Saluran air  
Sebelah Barat : Sawah Sdr. SURATMAN
- k. Sertifikat HM No. 53 atas nama AHMAT JURI bin DJURATMI seluas 5560 m<sup>2</sup> (Lima Ribu Lima Ratus Enam Puluh meter persegi) dengan batas-batas:
- Sebelah Utara : Saluran air  
Sebelah Timur : Tanah garapan Sdr. KARSIMAN  
Sebelah Selatan : Saluran air  
Sebelah Barat : Tanah garapan Sdr. MATREKAN
- l. Sertifikat HM No. 37 atas nama RAKIMIN KALIDIN seluas 7520 m<sup>2</sup> (Tujuh Ribu Lima Ratus Dua Puluh meter persegi) dengan batas-batas:
- Sebelah Utara : Saluran air  
Sebelah Timur : Tanah garapan Sdr. SARIPAN  
Sebelah Selatan : Saluran air  
Sebelah Barat : Tanah garapan Sdr. KARSIMAN
- m. Sertifikat HM No. 35 atas nama ROPIAH seluas 7150 m<sup>2</sup> (Tujuh Ribu Seratus Lima Puluh meter persegi) dengan batas-batas:
- Sebelah Utara : Saluran air  
Sebelah Timur : Desa Gemulak  
Sebelah Selatan : Saluran air  
Sebelah Barat : Sawah Sdr. SALIPAN/SAYURI
- n. Sertifikat HM No. 152 atas nama SALIMIN bin RADIMAN seluas 3222 m<sup>2</sup> (Tiga Ribu Dua Ratus Dua Puluh Dua meter persegi) dengan batas-batas:
- Sebelah Utara : Jl. Mulian  
Sebelah Timur : Tanah Sdr. MASHADI  
Sebelah Selatan : Saluran air  
Sebelah Barat : Tanah Sdr. MUDJAPAR
- o. Sertifikat HM No. 126 atas nama SAMURI bin KASMIN seluas 3833 m<sup>2</sup> (Tiga Ribu Delapan Ratus Tiga Puluh Tiga meter persegi) dengan batas-batas:
- Sebelah Utara : Saluran air  
Sebelah Timur : Tanah Sdr. DJANI  
Sebelah Selatan : Saluran air  
Sebelah Barat : Tanah Sdr. KASBI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- p. Sertifikat HM No. 103 atas nama HAJI DAHLAN seluas 5842 m<sup>2</sup> (Lima Ribu Delapan Ratus Empat Puluh Dua meter persegi) dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Kali Mulian  
Sebelah Timur : Tanah Sdr. SARONI  
Sebelah Selatan : Saluran air  
Sebelah Barat : Tanah Sdr. SUWADI

- q. Sertifikat HM No. 183 atas nama KASMIJAN bin KAOLAN seluas 3684 m<sup>2</sup> (Tiga Ribu Enam Ratus Delapan Puluh Empat meter persegi) dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Tanah Sdr. KASMIJAN  
Sebelah Timur : Tanah Sdr. UMAR  
Sebelah Selatan : Pembuangan air  
Sebelah Barat : Tanah Sdr. H. MUHZAED

- r. Sertifikat HM No. 184 atas nama KASMIJAN bin KAOLAN seluas 1907 m<sup>2</sup> (Seribu Sembilan Ratus Tujuh meter persegi) dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Tanah Irigasi  
Sebelah Timur : Tanah Sdr. UMAR  
Sebelah Selatan : Tanah Sdr. KASMIJAN  
Sebelah Barat : Tanah Sdr. H. MUHZAED

- s. Sertifikat HM No. 271 atas nama MOCHLAS seluas 2542 m<sup>2</sup> (Dua Ribu Lima Ratus Empat Puluh Dua meter persegi) dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Tanah Sdr. MARDJAN  
Sebelah Timur : Tanah Sdr. ARIP  
Sebelah Selatan : Saluran air  
Sebelah Barat : Tanah Sdr. KASDI

- t. Sertifikat HM No. 145 atas nama MASRIP bin TASRIP seluas 2900 m<sup>2</sup> (Dua Ribu Sembilan Ratus meter persegi) dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Saluran air  
Sebelah Timur : Tanah Sdr. SUGENG  
Sebelah Selatan : Saluran air  
Sebelah Barat : Tanah Sdr. IRIPAH

- u. Sertifikat HM No. 19 atas nama ABDUL MALIK bin MARJAN seluas 22.000 m<sup>2</sup> (Dua Puluh Dua Ribu meter persegi) dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Sungai  
Sebelah Timur : Tanah Sdr. NGADIMIN dan Tanah Sdr. SAFERUN  
Sebelah Selatan : Tanah S. G. D.  
Sebelah Barat : Tanah Sdr. JUHDI dan Tanggul



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- v. Sertifikat HM No. 77 atas nama DJASMI seluas 8.030 m<sup>2</sup> (Delapan Ribu Tiga Puluh meter persegi) dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Tanah Sdr. SUBUR  
Sebelah Timur : Tanah Sdr. SUBUR  
Sebelah Selatan : Tunggul  
Sebelah Barat : Tanah Sdr. MUNSARIP

23. Bahwa dengan tidak terbitnya ijin lokasi Kawasan Industri sebagaimana telah diperjanjikan Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat, maka Tergugat I, Tergugat II telah melakukan wanprestasi / ingkar janji terhadap Penggugat sebagaimana diatur

dalam Pasal 1267 KUH Perdata yang berbunyi, **“Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya kerugian dan bunga.”** ;

24. Bahwa oleh karena wanprestasi / ingkar janji yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II terhadap Penggugat telah menimbulkan kerugian pada diri Penggugat dengan perincian:

## **Kerugian Materiil:**

- untuk pembelian lahan seluas 34 Ha dengan total sejumlah Rp.26.000.000.000,- (Dua Puluh Enam Milyard Rupiah).
- untuk biaya pengurusan perijinan Kawasan Industri sejumlah Rp.1.598.000.000,- (Satu Milyar Lima Ratus Sembilan Puluh Delapan Juta Rupiah) ;

## **A. Total seluruhnya sebesar Rp. 27.598.000.000,- ( dua puluh tujuh milyar Lima Ratus Sembilan Puluh Delapan Juta Rupiah)**

- B.** Bahwa, oleh karena Tergugat belum mengembalikan / membayar kerugian kepada Penggugat, maka Penggugat telah kehilangan kesempatan untuk mendapatkan keuntungan (**Lost Opportunity Income**), berupa keuntungan yang sepatutnya diraih oleh Penggugat apabila Tergugat sudah membayar seluruh tagihan, dengan asumsi apabila tagihan pokok tersebut disimpan dalam bentuk deposito dengan bunga sebesar **3 % (tiga Persen) perbulan** dari tagihan pokok sebesar Rp. 27.598.000.000,- ( dua puluh tujuh milyar Lima Ratus Sembilan Puluh Delapan Juta Rupiah), yaitu sebesar Rp. 827.940.000,- per-bulan, terhitung sejak Bulan Februari 2015 hingga diajukannya gugatan ini di bulan Januari 2020 (59 bulan), maka Penggugat telah kehilangan keuntungan yang seharusnya diraih adalah sebesar 58

Halaman 13 Putusan Nomor :2/Pdt.G/2020/PN.Dmk





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bulan x 827.940.000,- = **Rp. 48.020.520.000,-** (*empat puluh delapan milyar dua puluh juta lima ratus dua puluh ribu rupiah*)

C. Bahwa, oleh karena Tergugat belum mengembalikan / membayarkan uang Penggugat yang merupakan uang pinjaman dari Bank, maka Penggugat harus membayar bunga bank (*moratoire interessen*) sebesar 6 % (enam persen) per-tahun dari total tagihan pokok Rp. 27.598.000.000,- (dua puluh tujuh milyar Lima Ratus Sembilan Puluh Delapan Juta Rupiah) sehingga Penggugat menderita kerugian membayar bunga bank sebesar Rp. 1.655.880.000,- per-tahun, sedangkan Tergugat telah melakukan wanprestasi (ingkar janji) sejak Bulan Februari 2015 hingga diajukannya gugatan ini bulan Januari 2020 (5 tahun), maka kerugian Penggugat adalah sebesar 5 x Rp. 1.655.880.000,- = **Rp. 8. 279.400.000,-** (*Delapan milyar dua ratus tujuh puluh Sembilan juta empat ratus ribu rupiah*) ;

D. Biaya jasa advokat **sebesar Rp.200.000.000,-** (*Dua Ratus Juta Rupiah*);

## Kerugian In Materiil:

- Penggugat merasa malu, resah, takut dan telah kehilangan kepercayaan dari rekan bisnis dan konsumen, sehingga menyebabkan kerugian in materiil yang apabila dinilai dengan uang adalah **senilai Rp. 10.000.000.000,-** (*Sepuluh Milyar Rupiah*);

25. Bahwa oleh karena wanprestasi / ingkar janji yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II, sehingga mengakibatkan kerugian bagi diri Penggugat, maka Tergugat I dan Tergugat II harus bertanggung jawab, mengganti seluruh kerugian yang dialami Penggugat secara tunai dan seketika;

26. Bahwa untuk menjamin agar supaya Tergugat I dan Tergugat II tidak lalai dalam memenuhi kewajibannya kepada Penggugat, maka agar gugatan Penggugat tidak *illusionir*, maka perlu diletakkan sita jaminan (*conservatoire bezlag*) terhadap asset-asset obyek sengketa dan asset-asset milik Tergugat I dan Tergugat II oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Demak, berupa:

- Sertifikat HM No. 21 atas nama SURIPAN bin SAKIBAN seluas 6660 m<sup>2</sup> (Enam Ribu Enam Ratus Enam Puluh meter persegi) dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara : Saluran air
  - Sebelah Timur : Sawah Sdr. SALIPAN/SAYURI
  - Sebelah Selatan : Saluran air
  - Sebelah Barat : Sawah Sdr. RAKIMAN
- Sertifikat HM No. 36 atas nama MATREKAN bin SAGIMAN seluas 6940 m<sup>2</sup> (Enam Ribu Sembilan Ratus Empat Puluh meter persegi) dengan batas-batas:



- Sebelah Utara : Saluran air
- Sebelah Timur : Tanah garapan Sdr. AMAT ZAINI
- Sebelah Selatan : Saluran air
- Sebelah Barat : Tanah garapan Sdr. SAMADI
- Sertifikat HM No. 54 atas nama MOESTAKIN seluas 7370 m<sup>2</sup> (Tujuh Ribu Tiga Ratus Tujuh Puluh meter persegi) dengan batas-batas:
- Sebelah Utara : Saluran air
- Sebelah Timur : Tanah garapan Sdr. SARMADI
- Sebelah Selatan : Saluran air
- Sebelah Barat : Tanah garapan Sdr. KEMIS
- Sertifikat HM No. 63 atas nama KARDI bin BLANGAH seluas 6070 m<sup>2</sup> (Enam Ribu Tujuh Puluh meter persegi) dengan batas-batas:
- Sebelah Utara : Saluran air
- Sebelah Timur : Tanah garapan Sdr. SUKIRAN
- Sebelah Selatan : Saluran air
- Sebelah Barat : Tanah garapan Sdr. SUPARDI
- Sertifikat HM No. 22 atas nama LAPAN bin SAHLAN seluas 6510 m<sup>2</sup> (Enam Ribu Lima Ratus Sepuluh meter persegi) dengan batas-batas:
- Sebelah Utara : Saluran air
- Sebelah Timur : Sawah Sdr. SANIPAN
- Sebelah Selatan : Saluran air
- Sebelah Barat : Sawah Sdr. MATSAKEH
- Sertifikat HM No. 45 atas nama SANIPAN MATNAWI seluas 7480 m<sup>2</sup> (Tujuh Ribu Empat Ratus Delapan Puluh meter persegi) dengan batas-batas:
- Sebelah Utara : Saluran air
- Sebelah Timur : Tanah Sdr. SAMAN
- Sebelah Selatan : Saluran air
- Sebelah Barat : Tanah Sdr. MUDJAID
- Sertifikat HM No. 66 atas nama MATSUHUR bin KANAT seluas 6300 m<sup>2</sup> (Enam Ribu Tiga Ratus meter persegi) dengan batas-batas:
- Sebelah Utara : Saluran air
- Sebelah Timur : Tanah Sdr. SLAMET
- Sebelah Selatan : Saluran air
- Sebelah Barat : Tanah Sdr. SADENAN
- Sertifikat HM No. 25 atas nama WASIRAN bin DARMAN seluas 6530 m<sup>2</sup> (Enam Ribu Lima Ratus Tiga Puluh meter persegi) dengan batas-batas:
- Sebelah Utara : Saluran air



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur : Sawah Sdr. SIKIN/MUDJAID
- Sebelah Selatan : Saluran air
- Sebelah Barat : Sawah Sdr. SARLAN
- Sertifikat HM No. 42 atas nama MONKOMARI bin HARDI seluas 7080 m<sup>2</sup> (Tujuh Ribu Delapan Puluh meter persegi) dengan batas-batas:
    - Sebelah Utara : Saluran air
    - Sebelah Timur : Tanah Sdr. SADENAN
    - Sebelah Selatan : Saluran air
    - Sebelah Barat : Tanah Sdr. MATSAID
  - Sertifikat HM No. 32 atas nama SUKIRAN bin RAMLI seluas 6350 m<sup>2</sup> (Enam Ribu Tiga Ratus Lima Puluh meter persegi) dengan batas-batas:
    - Sebelah Utara : Saluran air
    - Sebelah Timur : Sawah Sdr. SAJURI/ROBANI
    - Sebelah Selatan : Saluran air
    - Sebelah Barat : Sawah Sdr. SURATMAN
  - Sertifikat HM No. 53 atas nama AHMAT JURI bin DJURATMI seluas 5560 m<sup>2</sup> (Lima Ribu Lima Ratus Enam Puluh meter persegi) dengan batas-batas:
    - Sebelah Utara : Saluran air
    - Sebelah Timur : Tanah garapan Sdr. KARSIMAN
    - Sebelah Selatan : Saluran air
    - Sebelah Barat : Tanah garapan Sdr. MATREKAN
  - Sertifikat HM No. 37 atas nama RAKIMIN KALIDIN seluas 7520 m<sup>2</sup> (Tujuh Ribu Lima Ratus Dua Puluh meter persegi) dengan batas-batas:
    - Sebelah Utara : Saluran air
    - Sebelah Timur : Tanah garapan Sdr. SARIPAN
    - Sebelah Selatan : Saluran air
    - Sebelah Barat : Tanah garapan Sdr. KARSIMAN
  - Sertifikat HM No. 35 atas nama ROPIAH seluas 7150 m<sup>2</sup> (Tujuh Ribu Seratus Lima Puluh meter persegi) dengan batas-batas:
    - Sebelah Utara : Saluran air
    - Sebelah Timur : Desa Gemulak
    - Sebelah Selatan : Saluran air
    - Sebelah Barat : Sawah Sdr. SALIPAN/SAYURI
  - Sertifikat HM No. 152 atas nama SALIMIN bin RADIMAN seluas 3222 m<sup>2</sup> (Tiga Ribu Dua Ratus Dua Puluh Dua meter persegi) dengan batas-batas:
    - Sebelah Utara : Jl. Mulian
    - Sebelah Timur : Tanah Sdr. MASHADI

Halaman 16 Putusan Nomor :2/Pdt.G/2020/PN.Dmk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan : Saluran air
- Sebelah Barat : Tanah Sdr. MUDJAPAR
- Sertifikat HM No. 126 atas nama SAMURI bin KASMIN seluas 3833 m<sup>2</sup> (Tiga Ribu Delapan Ratus Tiga Puluh Tiga meter persegi) dengan batas-batas:
    - Sebelah Utara : Saluran air
    - Sebelah Timur : Tanah Sdr. DJANI
    - Sebelah Selatan : Saluran air
    - Sebelah Barat : Tanah Sdr. KASBI
  - Sertifikat HM No. 103 atas nama HAJI DAHLAN seluas 5842 m<sup>2</sup> (Lima Ribu Delapan Ratus Empat Puluh Dua meter persegi) dengan batas-batas:
    - Sebelah Utara : Kali Mulian
    - Sebelah Timur : Tanah Sdr. SARONI
    - Sebelah Selatan : Saluran air
    - Sebelah Barat : Tanah Sdr. SUWADI
  - Sertifikat HM No. 183 atas nama KASMIJAN bin KAOLAN seluas 3684 m<sup>2</sup> (Tiga Ribu Enam Ratus Delapan Puluh Empat meter persegi) dengan batas-batas:
    - Sebelah Utara : Tanah Sdr. KASMIJAN
    - Sebelah Timur : Tanah Sdr. UMAR
    - Sebelah Selatan : Pembuangan air
    - Sebelah Barat : Tanah Sdr. H. MUHZAED
  - Sertifikat HM No. 184 atas nama KASMIJAN bin KAOLAN seluas 1907 m<sup>2</sup> (Seribu Sembilan Ratus Tujuh meter persegi) dengan batas-batas:
    - Sebelah Utara : Tanah Irigasi
    - Sebelah Timur : Tanah Sdr. UMAR
    - Sebelah Selatan : Tanah Sdr. KASMIJAN
    - Sebelah Barat : Tanah Sdr. H. MUHZAED
  - Sertifikat HM No. 271 atas nama MOCHLAS seluas 2542 m<sup>2</sup> (Dua Ribu Lima Ratus Empat Puluh Dua meter persegi) dengan batas-batas:
    - Sebelah Utara : Tanah Sdr. MARDJAN
    - Sebelah Timur : Tanah Sdr. ARIP
    - Sebelah Selatan : Saluran air
    - Sebelah Barat : Tanah Sdr. KASDI
  - Sertifikat HM No. 145 atas nama MASRIP bin TASRIP seluas 2900 m<sup>2</sup> (Dua Ribu Sembilan Ratus meter persegi) dengan batas-batas:
    - Sebelah Utara : Saluran air
    - Sebelah Timur : Tanah Sdr. SUGENG

Halaman 17 Putusan Nomor :2/Pdt.G/2020/PN.Dmk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Selatan : Saluran air

Sebelah Barat : Tanah Sdr. IRIPAH

- Sertifikat HM No. 19 atas nama ABDUL MALIK bin MARJAN seluas 22.000 m<sup>2</sup> (Dua Puluh Dua Ribu meter persegi) dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Sungai

Sebelah Timur : Tanah Sdr. NGADIMIN dan Tanah Sdr. SAFERUN

Sebelah Selatan : Tanah S. G. D.

Sebelah Barat : Tanah Sdr. JUHDI dan Tanggul

- Sertifikat HM No. 77 atas nama DJASMI seluas 8.030 m<sup>2</sup> (Delapan Ribu Tiga Puluh meter persegi) dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Tanah Sdr. SUBUR

Sebelah Timur : Tanah Sdr. SUBUR

Sebelah Selatan : Tanggul

Sebelah Barat : Tanah Sdr. MUNSARIP

Asset milik Tergugat I dan Tergugat II, yaitu:

1. Jl. Kapas Tengah IV/F - 752, RT. 003, RW. 007, Kelurahan Gebangsari, Kecamatan Genuk, Kota Semarang;

27. Bahwa agar Tergugat I dan Tergugat II melaksanakan putusan ini dengan sebaik-baiknya, maka Penggugat mohon agar Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan apabila Tergugat I dan Tergugat II sengaja tidak melakukan pembebasan tanah dan mengurus perijinan lokasi atas tanah seluas 325 Ha tersebut, yang akan digunakan sebagai kawasan industri, terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);

28. Bahwa mengingat gugatan yang diajukan Penggugat ini didukung oleh bukti-bukti otentik dan bukti yang sah menurut hukum, maka Penggugat mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, verzet dan Kasasi (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*);

29. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

**Bahwa berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, maka sudah seharusnya menurut hukum, Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Demak berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir bezlag*);

Halaman 18 Putusan Nomor :2/Pdt.G/2020/PN.Dmk

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan wanprestasi / ingkar janji kepada Penggugat;
4. Menyatakan sah demi hukum:
  - a. Akta Kuasa No. 25 Tanggal 25 Februari 2018 tersebut telah membuat Perjanjian Jual Beli tanggal 14 Mei 2018, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris / PPAT SRI WAHYUNINGSIH, SH. MKn. ;
  - b. Akta Perjanjian Penjaminan No. 14 tanggal 28 Februari 2017 , yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris / PPAT SRI WAHYUNINGSIH, SH. MKn. ;
  - c. akta jual beli No. 84/2018 dengan objek tanah SHGB No. 56 / Desa Loireng seluas 8.296 m<sup>2</sup> yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris / PPAT SRI WAHYUNINGSIH, SH. MKn. ;
  - d. akta jual beli No. 85/2018 dengan objek tanah SHGB No. 57 / Desa Loireng seluas 4.963 m<sup>2</sup>, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris / PPAT SRI WAHYUNINGSIH, SH. MKn. ;
  - e. akta jual beli No. 86/2018 dengan objek tanah SHGB Nomor 58 / Desa Loireng seluas 9.362 m<sup>2</sup>, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris / PPAT SRI WAHYUNINGSIH, SH. MKn. ;
  - f. akta jual beli No. 87/2018 dengan objek tanah SHGB Nomor 59 / Desa Loireng seluas 963 m<sup>2</sup>, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris / PPAT SRI WAHYUNINGSIH, SH. MKn.;
  - g. akta jual beli No. 88/2018 dengan objek tanah SHGB No. 60 / Desa Loireng seluas 1.455 m<sup>2</sup>, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris / PPAT SRI WAHYUNINGSIH, SH. MKn. ;
5. Menyatakan akibat wanprestasi / ingkar janji yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II terhadap Penggugat, sehingga menimbulkan kerugian pada diri Penggugat dengan rincian:

## Kerugian Materiil:

- untuk pembelian lahan seluas 34 Ha dengan total sejumlah Rp.26.000.000.000,- (Dua Puluh Enam Milyard Rupiah).
  - untuk biaya pengurusan perijinan Kawasan Industri sejumlah Rp.1.598.000.000,- (Satu Milyar Lima Ratus Sembilan Puluh Delapan Juta Rupiah) ;
- A. Total seluruhnya sebesar Rp. 27.598.000.000,- ( dua puluh tujuh milyar Lima Ratus Sembilan Puluh Delapan Juta Rupiah)**
- B. Bahwa, oleh karena Tergugat belum mengembalikan / membayarkan kerugian kepada Penggugat, maka Penggugat telah kehilangan kesempatan untuk mendapatkan keuntungan (*Lost Oppurtunity Income*), berupa**

Halaman 19 Putusan Nomor :2/Pdt.G/2020/PN.Dmk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keuntungan yang sepatutnya diraih oleh Penggugat apabila Tergugat sudah membayar seluruh tagihan, dengan asumsi apabila tagihan pokok tersebut disimpan dalam bentuk deposito dengan bunga sebesar **3 % (tiga Persen) perbulan** dari tagihan pokok sebesar Rp. 27.598.000.000,- ( dua puluh tujuh milyar Lima Ratus Sembilan Puluh Delapan Juta Rupiah), yaitu sebesar Rp. 827.940.000,- per-bulan, terhitung sejak Bulan Februari 2015 hingga diajukannya gugatan ini di bulan Januari 2020 (59 bulan), maka Penggugat telah kehilangan keuntungan yang seharusnya diraih adalah sebesar 58 bulan x 827.940.000,- = **Rp. 48.020.520.000,- (empat puluh delapan milyar dua puluh juta lima ratus dua puluh ribu rupiah)**

C. Bahwa, oleh karena Tergugat belum mengembalikan / membayarkan uang Penggugat yang merupakan uang pinjaman dari Bank, maka Penggugat harus membayar bunga bank (**moratoire interessen**) sebesar 6 % (enam persen) per-tahun dari total tagihan pokok Rp. 27.598.000.000,- ( dua puluh tujuh milyar Lima Ratus Sembilan Puluh Delapan Juta Rupiah) sehingga Penggugat menderita kerugian membayar bunga bank sebesar Rp. 1.655.880.000,- per-tahun, sedangkan Tergugat telah melakukan wanprestasi (ingkar janji) sejak Bulan Fbruari 2015 hingga diajukannya gugatan ini bulan Januari 2020 (5 tahun), maka kerugian Penggugat adalah sebesar 5 x Rp. 1.655.880.000,- = **Rp. 8. 279.400.000,- (Delapan milyar dua ratus tujuh puluh Sembilan juta empat ratus ribu rupiah) ;**

D. Biaya jasa advokat **sebesar Rp.200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah);**

## Kerugian In Materiil:

- Penggugat merasa malu, resah, takut dan telah kehilangan kepercayaan dari rekan bisnis dan konsumen, sehingga menyebabkan kerugian in materiil yang apabila dinilai dengan uang adalah **senilai Rp. 10.000.000.000,- (Sepuluh Milyar Rupiah);**

6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar secara tunai dan seketika kepada Penggugat kerugian yang diderita oleh Penggugat dengan perincian:

## Kerugian Materiil:

- untuk pembelian lahan seluas 34 Ha dengan total sejumlah Rp.26.000.000.000,- (Dua Puluh Enam Milyard Rupiah).
- untuk biaya pengurusan perijinan Kawasan Industri sejumlah Rp.1.598.000.000,- (Satu Milyar Lima Ratus Sembilan Puluh Delapan Juta Rupiah) ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

A. Total seluruhnya **sebesar Rp. 27.598.000.000,- ( dua puluh tujuh milyar Lima Ratus Sembilan Puluh Delapan Juta Rupiah)**

B. Bahwa, oleh karena Tergugat belum mengembalikan / membayarkan kerugian kepada Penggugat, maka Penggugat telah kehilangan kesempatan untuk mendapatkan keuntungan (**Lost Opportunity Income**), berupa keuntungan yang sepatutnya diraih oleh Penggugat apabila Tergugat sudah membayar seluruh tagihan, dengan asumsi apabila tagihan pokok tersebut disimpan dalam bentuk deposito dengan bunga sebesar **3 % (tiga Persen) perbulan** dari tagihan pokok sebesar Rp. 27.598.000.000,- ( dua puluh tujuh milyar Lima Ratus Sembilan Puluh Delapan Juta Rupiah), yaitu sebesar Rp. 827.940.000,- per-bulan, terhitung sejak Bulan Februari 2015 hingga diajukannya gugatan ini di bulan Januari 2020 (59 bulan), maka Penggugat telah kehilangan keuntungan yang seharusnya diraih adalah sebesar 58 bulan x 827.940.000,- = **Rp. 48.020.520.000,- (empat puluh delapan milyar dua puluh juta lima ratus dua puluh ribu rupiah)**

C. Bahwa, oleh karena Tergugat belum mengembalikan / membayarkan uang Penggugat yang merupakan uang pinjaman dari Bank, maka Penggugat harus membayar bunga bank (**moratoire interessen**) sebesar 6 % (enam persen) per-tahun dari total tagihan pokok Rp. 27.598.000.000,- ( dua puluh tujuh milyar Lima Ratus Sembilan Puluh Delapan Juta Rupiah) sehingga Penggugat menderita kerugian membayar bunga bank sebesar Rp. 1.655.880.000,- per-tahun, sedangkan Tergugat telah melakukan wanprestasi (ingkar janji) sejak Bulan Fbruari 2015 hingga diajukannya gugatan ini bulan Januari 2020 (5 tahun), maka kerugian Penggugat adalah sebesar 5 x Rp. 1.655.880.000,- = **Rp. 8. 279.400.000,- (Delapan milyar dua ratus tujuh puluh Sembilan juta empat ratus ribu rupiah) ;**

D. Biaya jasa advokat **sebesar Rp.200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah);**

## Kerugian In Materiil:

- Penggugat merasa malu, resah, takut dan telah kehilangan kepercayaan dari rekan bisnis dan konsumen, sehingga menyebabkan kerugian in materiil yang apabila dinilai dengan uang adalah **senilai Rp. 10.000.000.000,- (Sepuluh Milyar Rupiah);**

25. Menyatakan Penggugat dapat melakukan balik nama, menjaminkan, menjual baik untuk diri sendiri maupun pihak lain;

a. Sertifikat HM No. 21 atas nama SURIPAN bin SAKIBAN seluas 6660 m<sup>2</sup> (Enam Ribu Enam Ratus Enam Puluh meter persegi) dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Saluran air



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur : Sawah Sdr. SALIPAN/SAYURI  
Sebelah Selatan : Saluran air  
Sebelah Barat : Sawah Sdr. RAKIMAN
- b. Sertifikat HM No. 36 atas nama MATREKAN bin SAGIMAN seluas 6940 m<sup>2</sup> (Enam Ribu Sembilan Ratus Empat Puluh meter persegi) dengan batas-batas:
- Sebelah Utara : Saluran air  
Sebelah Timur : Tanah garapan Sdr. AMAT ZAINI  
Sebelah Selatan : Saluran air  
Sebelah Barat : Tanah garapan Sdr. SAMADI
- c. Sertifikat HM No. 54 atas nama MOESTAKIN seluas 7370 m<sup>2</sup> (Tujuh Ribu Tiga Ratus Tujuh Puluh meter persegi) dengan batas-batas:
- Sebelah Utara : Saluran air  
Sebelah Timur : Tanah garapan Sdr. SARMADI  
Sebelah Selatan : Saluran air  
Sebelah Barat : Tanah garapan Sdr. KEMIS
- d. Sertifikat HM No. 63 atas nama KARDI bin BLANGAH seluas 6070 m<sup>2</sup> (Enam Ribu Tujuh Puluh meter persegi) dengan batas-batas:
- Sebelah Utara : Saluran air  
Sebelah Timur : Tanah garapan Sdr. SUKIRAN  
Sebelah Selatan : Saluran air  
Sebelah Barat : Tanah garapan Sdr. SUPARDI
- e. Sertifikat HM No. 22 atas nama LAPAN bin SAHLAN seluas 6510 m<sup>2</sup> (Enam Ribu Lima Ratus Sepuluh meter persegi) dengan batas-batas:
- Sebelah Utara : Saluran air  
Sebelah Timur : Sawah Sdr. SANIPAN  
Sebelah Selatan : Saluran air  
Sebelah Barat : Sawah Sdr. MATSAKEH
- f. Sertifikat HM No. 45 atas nama SANIPAN MATNAWI seluas 7480 m<sup>2</sup> (Tujuh Ribu Empat Ratus Delapan Puluh meter persegi) dengan batas-batas:
- Sebelah Utara : Saluran air  
Sebelah Timur : Tanah Sdr. SAMAN  
Sebelah Selatan : Saluran air  
Sebelah Barat : Tanah Sdr. MUDJAID
- g. Sertifikat HM No. 66 atas nama MATSUHUR bin KANAT seluas 6300 m<sup>2</sup> (Enam Ribu Tiga Ratus meter persegi) dengan batas-batas:
- Sebelah Utara : Saluran air

Halaman 22 Putusan Nomor :2/Pdt.G/2020/PN.Dmk

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 22



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Timur : Tanah Sdr. SLAMET

Sebelah Selatan : Saluran air

Sebelah Barat : Tanah Sdr. SADENAN

h. Sertifikat HM No. 25 atas nama WASIRAN bin DARMAN seluas 6530 m<sup>2</sup>

(Enam Ribu Lima Ratus Tiga Puluh meter persegi) dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Saluran air

Sebelah Timur : Sawah Sdr. SIKIN/MUDJAID

Sebelah Selatan : Saluran air

Sebelah Barat : Sawah Sdr. SARLAN

i. Sertifikat HM No. 42 atas nama MONKOMARI bin HARDI seluas 7080 m<sup>2</sup>

(Tujuh Ribu Delapan Puluh meter persegi) dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Saluran air

Sebelah Timur : Tanah Sdr. SADENAN

Sebelah Selatan : Saluran air

Sebelah Barat : Tanah Sdr. MATSAID

j. Sertifikat HM No. 32 atas nama SUKIRAN bin RAMLI seluas 6350 m<sup>2</sup> (Enam

Ribu Tiga Ratus Lima Puluh meter persegi) dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Saluran air

Sebelah Timur : Sawah Sdr. SAJURI/ROBANI

Sebelah Selatan : Saluran air

Sebelah Barat : Sawah Sdr. SURATMAN

k. Sertifikat HM No. 53 atas nama AHMAT JURI bin DJURATMI seluas 5560 m<sup>2</sup>

(Lima Ribu Lima Ratus Enam Puluh meter persegi) dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Saluran air

Sebelah Timur : Tanah garapan Sdr. KARSIMAN

Sebelah Selatan : Saluran air

Sebelah Barat : Tanah garapan Sdr. MATREKAN

l. Sertifikat HM No. 37 atas nama RAKIMIN KALIDIN seluas 7520 m<sup>2</sup> (Tujuh

Ribu Lima Ratus Dua Puluh meter persegi) dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Saluran air

Sebelah Timur : Tanah garapan Sdr. SARIPAN

Sebelah Selatan : Saluran air

Sebelah Barat : Tanah garapan Sdr. KARSIMAN

m. Sertifikat HM No. 35 atas nama ROPIAH seluas 7150 m<sup>2</sup> (Tujuh Ribu Seratus

Lima Puluh meter persegi) dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Saluran air

Sebelah Timur : Desa Gemulak

Halaman 23 Putusan Nomor :2/Pdt.G/2020/PN.Dmk

## Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Selatan : Saluran air

Sebelah Barat : Sawah Sdr. SALIPAN/SAYURI

n. Sertifikat HM No. 152 atas nama SALIMIN bin RADIMAN seluas 3222 m<sup>2</sup>  
(Tiga Ribu Dua Ratus Dua Puluh Dua meter persegi) dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Jl. Mulian

Sebelah Timur : Tanah Sdr. MASHADI

Sebelah Selatan : Saluran air

Sebelah Barat : Tanah Sdr. MUDJAPAR

o. Sertifikat HM No. 126 atas nama SAMURI bin KASMIN seluas 3833 m<sup>2</sup> (Tiga Ribu Delapan Ratus Tiga Puluh Tiga meter persegi) dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Saluran air

Sebelah Timur : Tanah Sdr. DJANI

Sebelah Selatan : Saluran air

Sebelah Barat : Tanah Sdr. KASBI

p. Sertifikat HM No. 103 atas nama HAJI DAHLAN seluas 5842 m<sup>2</sup> (Lima Ribu Delapan Ratus Empat Puluh Dua meter persegi) dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Kali Mulian

Sebelah Timur : Tanah Sdr. SARONI

Sebelah Selatan : Saluran air

Sebelah Barat : Tanah Sdr. SUWADI

q. Sertifikat HM No. 183 atas nama KASMIJAN bin KAOLAN seluas 3684 m<sup>2</sup>  
(Tiga Ribu Enam Ratus Delapan Puluh Empat meter persegi) dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Tanah Sdr. KASMIJAN

Sebelah Timur : Tanah Sdr. UMAR

Sebelah Selatan : Pembuangan air

Sebelah Barat : Tanah Sdr. H. MUHZAED

r. Sertifikat HM No. 184 atas nama KASMIJAN bin KAOLAN seluas 1907 m<sup>2</sup>  
(Seribu Sembilan Ratus Tujuh meter persegi) dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Tanah Irigasi

Sebelah Timur : Tanah Sdr. UMAR

Sebelah Selatan : Tanah Sdr. KASMIJAN

Sebelah Barat : Tanah Sdr. H. MUHZAED

s. Sertifikat HM No. 271 atas nama MOCHLAS seluas 2542 m<sup>2</sup> (Dua Ribu Lima Ratus Empat Puluh Dua meter persegi) dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Tanah Sdr. MARDJAN

Sebelah Timur : Tanah Sdr. ARIP



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan : Saluran air  
Sebelah Barat : Tanah Sdr. KASDI
- t. Sertifikat HM No. 145 atas nama MASRIP bin TASRIP seluas 2900 m<sup>2</sup> (Dua Ribu Sembilan Ratus meter persegi) dengan batas-batas:
- Sebelah Utara : Saluran air  
Sebelah Timur : Tanah Sdr. SUGENG  
Sebelah Selatan : Saluran air  
Sebelah Barat : Tanah Sdr. IRIPAH
- u. Sertifikat HM No. 19 atas nama ABDUL MALIK bin MARJAN seluas 22.000 m<sup>2</sup> (Dua Puluh Dua Ribu meter persegi) dengan batas-batas:
- Sebelah Utara : Sungai  
Sebelah Timur : Tanah Sdr. NGADIMIN dan Tanah Sdr. SAFERUN  
Sebelah Selatan : Tanah S. G. D.  
Sebelah Barat : Tanah Sdr. JUHDI dan Tanggul
- v. Sertifikat HM No. 77 atas nama DJASMI seluas 8.030 m<sup>2</sup> (Delapan Ribu Tiga Puluh meter persegi) dengan batas-batas:
- Sebelah Utara : Tanah Sdr. SUBUR  
Sebelah Timur : Tanah Sdr. SUBUR  
Sebelah Selatan : Tanggul  
Sebelah Barat : Tanah Sdr. MUNSARIP
7. Memerintahkan Juru Sita Pengadilan Negeri Demak untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap:
- Asset milik Tergugat I dan Tergugat II, yaitu:
  - Sertifikat HM No. 21 atas nama SURIPAN bin SAKIBAN seluas 6660 m<sup>2</sup> (Enam Ribu Enam Ratus Enam Puluh meter persegi) dengan batas-batas:
- Sebelah Utara : Saluran air  
Sebelah Timur : Sawah Sdr. SALIPAN/SAYURI  
Sebelah Selatan : Saluran air  
Sebelah Barat : Sawah Sdr. RAKIMAN
- Sertifikat HM No. 36 atas nama MATREKAN bin SAGIMAN seluas 6940 m<sup>2</sup> (Enam Ribu Sembilan Ratus Empat Puluh meter persegi) dengan batas-batas:
- Sebelah Utara : Saluran air  
Sebelah Timur : Tanah garapan Sdr. AMAT ZAINI  
Sebelah Selatan : Saluran air  
Sebelah Barat : Tanah garapan Sdr. SAMADI

Halaman 25 Putusan Nomor :2/Pdt.G/2020/PN.Dmk

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertifikat HM No. 54 atas nama MOESTAKIN seluas 7370 m<sup>2</sup> (Tujuh Ribu Tiga Ratus Tujuh Puluh meter persegi) dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara : Saluran air
  - Sebelah Timur : Tanah garapan Sdr. SARMADI
  - Sebelah Selatan : Saluran air
  - Sebelah Barat : Tanah garapan Sdr. KEMIS
- Sertifikat HM No. 63 atas nama KARDI bin BLANGAH seluas 6070 m<sup>2</sup> (Enam Ribu Tujuh Puluh meter persegi) dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara : Saluran air
  - Sebelah Timur : Tanah garapan Sdr. SUKIRAN
  - Sebelah Selatan : Saluran air
  - Sebelah Barat : Tanah garapan Sdr. SUPARDI
- Sertifikat HM No. 22 atas nama LAPAN bin SAHLAN seluas 6510 m<sup>2</sup> (Enam Ribu Lima Ratus Sepuluh meter persegi) dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara : Saluran air
  - Sebelah Timur : Sawah Sdr. SANIPAN
  - Sebelah Selatan : Saluran air
  - Sebelah Barat : Sawah Sdr. MATSAKEH
- Sertifikat HM No. 45 atas nama SANIPAN MATNAWI seluas 7480 m<sup>2</sup> (Tujuh Ribu Empat Ratus Delapan Puluh meter persegi) dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara : Saluran air
  - Sebelah Timur : Tanah Sdr. SAMAN
  - Sebelah Selatan : Saluran air
  - Sebelah Barat : Tanah Sdr. MUDJAID
- Sertifikat HM No. 66 atas nama MATSUHUR bin KANAT seluas 6300 m<sup>2</sup> (Enam Ribu Tiga Ratus meter persegi) dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara : Saluran air
  - Sebelah Timur : Tanah Sdr. SLAMET
  - Sebelah Selatan : Saluran air
  - Sebelah Barat : Tanah Sdr. SADENAN
- Sertifikat HM No. 25 atas nama WASIRAN bin DARMAN seluas 6530 m<sup>2</sup> (Enam Ribu Lima Ratus Tiga Puluh meter persegi) dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara : Saluran air
  - Sebelah Timur : Sawah Sdr. SIKIN/MUDJAID
  - Sebelah Selatan : Saluran air
  - Sebelah Barat : Sawah Sdr. SARLAN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertifikat HM No. 42 atas nama MONKOMARI bin HARDI seluas 7080 m<sup>2</sup> (Tujuh Ribu Delapan Puluh meter persegi) dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara : Saluran air
  - Sebelah Timur : Tanah Sdr. SADENAN
  - Sebelah Selatan : Saluran air
  - Sebelah Barat : Tanah Sdr. MATSAID
- Sertifikat HM No. 32 atas nama SUKIRAN bin RAMLI seluas 6350 m<sup>2</sup> (Enam Ribu Tiga Ratus Lima Puluh meter persegi) dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara : Saluran air
  - Sebelah Timur : Sawah Sdr. SAJURI/ROBANI
  - Sebelah Selatan : Saluran air
  - Sebelah Barat : Sawah Sdr. SURATMAN
- Sertifikat HM No. 53 atas nama AHMAT JURI bin DJURATMI seluas 5560 m<sup>2</sup> (Lima Ribu Lima Ratus Enam Puluh meter persegi) dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara : Saluran air
  - Sebelah Timur : Tanah garapan Sdr. KARSIMAN
  - Sebelah Selatan : Saluran air
  - Sebelah Barat : Tanah garapan Sdr. MATREKAN
- Sertifikat HM No. 37 atas nama RAKIMIN KALIDIN seluas 7520 m<sup>2</sup> (Tujuh Ribu Lima Ratus Dua Puluh meter persegi) dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara : Saluran air
  - Sebelah Timur : Tanah garapan Sdr. SARIPAN
  - Sebelah Selatan : Saluran air
  - Sebelah Barat : Tanah garapan Sdr. KARSIMAN
- Sertifikat HM No. 35 atas nama ROPIAH seluas 7150 m<sup>2</sup> (Tujuh Ribu Seratus Lima Puluh meter persegi) dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara : Saluran air
  - Sebelah Timur : Desa Gemulak
  - Sebelah Selatan : Saluran air
  - Sebelah Barat : Sawah Sdr. SALIPAN/SAYURI
- Sertifikat HM No. 152 atas nama SALIMIN bin RADIMAN seluas 3222 m<sup>2</sup> (Tiga Ribu Dua Ratus Dua Puluh Dua meter persegi) dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara : Jl. Mulian
  - Sebelah Timur : Tanah Sdr. MASHADI
  - Sebelah Selatan : Saluran air
  - Sebelah Barat : Tanah Sdr. MUDJAPAR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertifikat HM No. 126 atas nama SAMURI bin KASMIN seluas 3833 m<sup>2</sup> (Tiga Ribu Delapan Ratus Tiga Puluh Tiga meter persegi) dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara : Saluran air
  - Sebelah Timur : Tanah Sdr. DJANI
  - Sebelah Selatan : Saluran air
  - Sebelah Barat : Tanah Sdr. KASBI
- Sertifikat HM No. 103 atas nama HAJI DAHLAN seluas 5842 m<sup>2</sup> (Lima Ribu Delapan Ratus Empat Puluh Dua meter persegi) dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara : Kali Mulian
  - Sebelah Timur : Tanah Sdr. SARONI
  - Sebelah Selatan : Saluran air
  - Sebelah Barat : Tanah Sdr. SUWADI
- Sertifikat HM No. 183 atas nama KASMIJAN bin KAOLAN seluas 3684 m<sup>2</sup> (Tiga Ribu Enam Ratus Delapan Puluh Empat meter persegi) dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara : Tanah Sdr. KASMIJAN
  - Sebelah Timur : Tanah Sdr. UMAR
  - Sebelah Selatan : Pembuangan air
  - Sebelah Barat : Tanah Sdr. H. MUHZAED
- Sertifikat HM No. 184 atas nama KASMIJAN bin KAOLAN seluas 1907 m<sup>2</sup> (Seribu Sembilan Ratus Tujuh meter persegi) dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara : Tanah Irigasi
  - Sebelah Timur : Tanah Sdr. UMAR
  - Sebelah Selatan : Tanah Sdr. KASMIJAN
  - Sebelah Barat : Tanah Sdr. H. MUHZAED
- Sertifikat HM No. 271 atas nama MOCHLAS seluas 2542 m<sup>2</sup> (Dua Ribu Lima Ratus Empat Puluh Dua meter persegi) dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara : Tanah Sdr. MARDJAN
  - Sebelah Timur : Tanah Sdr. ARIP
  - Sebelah Selatan : Saluran air
  - Sebelah Barat : Tanah Sdr. KASDI
- Sertifikat HM No. 145 atas nama MASRIP bin TASRIP seluas 2900 m<sup>2</sup> (Dua Ribu Sembilan Ratus meter persegi) dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara : Saluran air
  - Sebelah Timur : Tanah Sdr. SUGENG
  - Sebelah Selatan : Saluran air
  - Sebelah Barat : Tanah Sdr. IRIPAH

Halaman 28 Putusan Nomor :2/Pdt.G/2020/PN.Dmk





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertifikat HM No. 19 atas nama ABDUL MALIK bin MARJAN seluas 22.000 m<sup>2</sup> (Dua Puluh Dua Ribu meter persegi) dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Sungai

Sebelah Timur : Tanah Sdr. NGADIMIN dan Tanah Sdr. SAFERUN

Sebelah Selatan : Tanah S. G. D.

Sebelah Barat : Tanah Sdr. JUHDI dan Tanggul

- Sertifikat HM No. 77 atas nama DJASMI seluas 8.030 m<sup>2</sup> (Delapan Ribu Tiga Puluh meter persegi) dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Tanah Sdr. SUBUR

Sebelah Timur : Tanah Sdr. SUBUR

Sebelah Selatan : Tanggul

Sebelah Barat : Tanah Sdr. MUNSARIP

- Asset milik Tergugat I dan Tergugat II, yaitu:

Jl. Kapas Tengah IV/F - 752, RT. 003, RW. 007, Kelurahan Gebangsari, Kecamatan Genuk, Kota Semarang;

8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) secara tanggung renteng untuk setiap hari keterlambatan apabila Tergugat I dan Tergugat II sengaja tidak melakukan pembebasan tanah dan mengurus perijinan lokasi atas tanah seluas 325 Ha tersebut, yang akan digunakan sebagai kawasan industri, terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);

9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, verzet dan Kasasi (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*);

10. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini ;

11. Membebaskan biaya perkara yang timbul kepada Tergugat I Tergugat II secara tanggung renteng:

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan para pihak hadir Kuasanya menghadap ke persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk NOVITA ARIE D.R.N. SH. Sp. Not. MH., Hakim pada Pengadilan Negeri Demak sebagai Mediator dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan laporan Mediator tanggal 24 Maret 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Halaman 29 Putusan Nomor :2/Pdt.G/2020/PN.Dmk

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pemeriksaan berikutnya dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan dan selanjutnya atas pertanyaan Hakim Ketua Majelis, apakah ada perubahan atau tambahan atas gugatannya, kemudian Kuasa Hukum Penggugat menyatakan tidak ada perbaikan terhadap gugatannya tersebut dan pihak Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya, namun pada persidangan tanggal 23 Juli 2020, pihak Penggugat mengajukan perbaikan / renvoi gugatannya yaitu pada posita gugatan nomor 16 dan 17 dimana sebelumnya tertulis Akta Kuasa No. 25 tanggal 25 Februari 2020, direnvoi menjadi Akta Kuasa No. 25 tanggal 15 Februari 2020 dan pada petitum angka 4, dimana sebelumnya tertulis Akta Kuasa No. 25 tanggal 25 Februari 2020, direnvoi menjadi Akta Kuasa No. 25 tanggal 15 Februari 2020 dimana atas renvoi yang diajukan Penggugat tersebut, pihak Para Tergugat menyatakan keberatan karena acara persidangan sudah memasuki tahap jawab-jawab;

Menimbang, bahwa atas keberatan dari Kuasa Para Tergugat tersebut, Majelis menilai hal itu terjadi hanyalah dikarenakan adanya kesalahan pengetikan saja karena dengan melihat bukti – bukti surat yang telah diajukan oleh Penggugat ternyata sesuai dengan apa yang diinginkan oleh Penggugat sebagaimana dalam renvoinya sehingga Majelis meyakini hal itu hanyalah kesalahan pengetikan saja dan tentunya kesalahan pengetikan pengetikan (clerical error) tersebut haruslah dinilai secara utuh dengan memperhatikan pokok permasalahan yang dikemukakannya, karena sesuai dengan sistem pendekatan yang jauh dari sikap formalistic legal thinking secara sempit dan ekstrim, kesalahan penulisan tersebut tidak perlu sampai berakibat fatal hingga sampai mengakibatkan Penggugat harus mengajukan gugatan lagi, hal mana sejalan dengan dengan asas penyelenggaraan kekuasaan kehakiman tentang peradilan yang sederhana, cepat dan biaya ringan sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat renvoi yang diajukan oleh Penggugat tersebut dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat mengajukan jawabannya secara tertulis tertanggal 20 Mei 2020 yang diajukan di persidangan pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

## 1. DALAM EKSEPSI

### A. Eksepsi Error in Persona Kualifikasi GEMIS AANHOEDANIGHEID



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Bahwa Para Tergugat dengan tegas menolak dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya, kecuali mengenai hal-hal yang secara jelas dan terang diakui oleh Para Tergugat;
- 2) Bahwa mencermati dalil-dalil gugatan Penggugat, terhadap penentuan dan penarikan Sdr. H. Eric Hendro Wibowo secara pribadi (Natuurlijke Persoon) sebagai Tergugat I adalah *error in persona* kualifikasi *gemis aanhodenigheid* (telah keliru menarik Pihak). Hal tersebut dikarenakan bahwa didalam hukum positif yang berlaku di Indonesia secara teori dan praktik dibedakan secara jelas dan tegas antara fungsi, wewenang dan tanggungjawab perseroan dengan organ perseroan itu sendiri.
- 3) Bahwa Adapun organ perseroan menurut Pasal 1 Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas ialah sebagai berikut : “organ Perseroan adalah Rapat Umum Pemegang Saham, Direktur, dan Dewan Komisaris;
- 4) Bahwa secara hukum apa yang disebut dengan subyek hukum ialah Manusia / orang (Natuurlijke Persoon) dan Badan Hukum (Recht Persoon). Dalam Perkara a quo, PT. Buana Cipta Megah (in cassu Tergugat II) sebagai sebuah Perseroan Terbatas merupakan jenis badan hukum. Oleh karenanya sebagai badan hukum PT. Buana Cipta Megah memiliki personalitas hukum (legal personality) sebagai “Subjek Hukum” yang berdiri sendiri terpisah dan berbeda dari Pemegang Saham maupun Pengurus;
- 5) Bahwa dalam perkara a quo, nyata Penggugat telah menentukan dan menarik Sdr. H. Eric Hendro Wibowo secara pribadi (Natuurlijke Persoon) sebagai Tergugat I, padahal secara hukum berdasarkan kapasitas dan jabatannya sebagai Direktur, sehingga tindakan tindakan yang dilakukannya adalah untuk dan atas nama kepentingan hukum PT. Buana Cipta Megah (Recht Persoon), bukanlah tindakan yang mengatasnamakan pribadi. Oleh karenanya Direktur tidak dapat digugat secara perdata terlebih untuk bertanggungjawab secara pribadi terhadap tindakan yang dilakukan mengatasnamakan perseroan;
- 6) Bahwa ketentuan hukum tersebut senada dan tegas dinyatakan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung yaitu Putusan MA No. 047 K/Pdt/1988 tanggal 20 Januari 1993, dimana dalam putusan tersebut tersimpul kaidah hukum yaitu **“seorang Direktur Perseroan tidak dapat digugat secara perdata atas perjanjian yang dibuat untuk dan atas nama Perseroan. Yang dapat digugat adalah Perseroan yang**

Halaman 31 Putusan Nomor :2/Pdt.G/2020/PN.Dmk

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



**bersangkutan, karena Perseroan adalah Badan Hukum tersendiri, sehingga merupakan Subjek Hukum yang terlepas dan berbda dengan Pengurusnya (Direksi)".**

- 7) Bahwa selain daripada itu Yurisprudensi Mahkamah Agung sebagaimana Putusan MA No. No. 419 K/Pdt/1988 tanggal 22 Oktober 1992 telah mengatur kaidah hukum sebagai berikut :

*"Suatu Badan Hukum seperti PT yang mengadakan, membuat dan menandatangani "perjanjian" dengan pihak subyek hukum lainnya bila terjadi wanprestasi dan tuntutan ganti rugi haruslah ditujukan terhadap Badan Hukum (PT) dan bukan ditujukan pada Direktur (Utama) Badan Hukum tersebut."*

- 8) Bahwa disamping itu Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 597 K/ SIP / 1983, tanggal 8 Mei 1984 yang menyatakan:

*"Gugatan terhadap Tergugat I ditolak karena ia bertindak untuk dan atas nama PT sehingga hanya PT sajalah yang dapat dituntut Pertanggungjawaban".*

Bahwa faktanya dalil Penggugat dalam gugatannya telah menuntut pertanggungjawaban pribadi Tergugat I untuk ikut bertanggungjawab dan menanggung tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat. Hal tersebut tentu bertentangan dengan kaidah-kaidah hukum yang berlaku sebagaimana yang terurai diatas.

- 9) Bahwa oleh karenanya dalil Penggugat yang telah menentukan dan menarik diri pribadi Sdr. Eric Hendro Wibowo sebagai Tergugat I dalam perkara a quo adalah tindakan / dalil yang mengandung cacat formil berupa *error in persona* kualifikasi *gemis aanhodanigheid* (salah menentukan / menarik Pihak). Maka gugatan Penggugat adalah tidak tepat dan haruslah ditolak / setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

**B. EKSEPSI OBSCURE LIBELS (Gugatan Kabur / Tidak Jelas);**

- 1) Bahwa dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah mengandung ketidakjelasan / kekaburan dimana Penggugat tidak mampu melandasi gugatan dengan dasar hukum yang jelas sehingga membuat gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas;
- 2) Bahwa didalam judul maupun petitum gugatan, Penggugat telah jelas menentukan serta memformulasikan mengenai jenis **gugatan**



**Wanprestasi / Cidera Janji.** Akan tetapi didalam dasar hukum yang menjadi dalil gugatan Penggugat justru mengenai suatu **pembatalan perjanjian / perikatan**;

- 3) Bahwa hal tersebut diatas, dapat dilihat dari dalil gugatan Penggugat pada posita angka 23 yang berbunyi :

*"Bahwa dengan tidak terbitnya ijin lokasi....., maka Tegugat I, Tergugat II telah melakukan wanprestasi / ingkar janji terhadap Penggugat sebagaimana diatur dalam Pasal 1267 KUHPerdara yang berbunyi : "Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya kerugian dan bunga".*

- 4) Bahwa perlu Kami sampaikan, KUHPerdara mengatur terkait **hukum tindakan wanprestasi** telah diakomodir didalam Pasal 1243 yang kaidah hukumnya sebagai berikut :

*"Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan;*

- 5) Bahwa merujuk pada dalil tersbut diatas, faktanya antara dasar hukum yang digunakan oleh Penggugat dengan tuntutan yang dimohonkan Penggugat, dimana gugatannya tidak didasari pada ketentuan norma hukum (*recht ground*) yang jelas. Hal tersebut terlihat dimana tuntutan yang diminta Penggugat adalah mengenai adanya deklarasi tindakan Para Tergugat telah wanprestasi akan tetapi dasar hukum yang digunakan adalah mengenai pembatalan suatu perjanjian. Hal ini tentu membingungkan dan mengandung ketidakjelasan dasar hukum yang digunakan dalam perkara a quo. Sehingga menimbulkan ketidakjelasan apakah yang menjadi persoalan tentang adanya perbuatan wanprestasi atakah justru Penggugat menginginkan adanya pembatalan perikatan / perjanjian yang telah dibuat;
- 6) Bahwa perumusan *Fundamentum Petendi* atau posita di anggap telah memenuhi syarat apabila didalamnya memuat dua unsur penting, yaitu





dasar fakta / peristiwa hukum (feitelijke gronden) dan dasar hukum (rechtelijke gronden). Bahwa faktanya Penggugat tidak mampu merumuskan keserasian antara fakta hukum (feitelijke gronden) dengan dasar hukum (rechtelijke gronden) yang digunakan didalam dalil gugatan perkara a quo;

- 7) Bahwa apabila mencermati pada surat gugatan Penggugat, maka landasan hukum yang diajukan oleh Penggugat adalah tidak jelas dan kabur, sehingga mengandung cacat dan tidak memenuhi syarat secara formil, **oleh karena itu maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);**

**C. EKSEPSI DOLI MALI (Gugatan Mengandung Tipu Muslihat);**

- 1) Bahwa Eksepsi Doli Mali merupakan jenis eksepsi yang menimbulkan konsekwensi batal demi hukumnya suatu gugatan karena mengandung unsur penipuan dalam kesepakatan / perjanjian Kerjasama yang dibuat antar Para Pihak;
- 2) Bahwa secara normatif kaidah hukum tersebut diatur didalam **Pasal 1328 KUHPerdara** yang berbunyi sebagai berikut :

*“Penipuan merupakan salah satu alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila tipu muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa sehingga terang dan nyata bahwa yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat.”*

- 3) Bahwa dalam perkara a quo unsur penipuan yang dimaksud adalah berkaitan dengan timbulnya Akta No. 14 tanggal 28 Februari 2017 tentang Akta Penjaminan yang dibuat dihadapan Sri Wahyuningsih, SH. MKn selaku Notaris di Demak;
- 4) Bahwa yang mendasari disampaikan eksepsi Doli Mali ini adalah Akta No. 14 tanggal 28 Februari 2017 merupakan perjanjian Penjaminan yang dibuat antara PT. Buana Cipta Megah selaku Pihak Pertama dengan Wahono Tjitro Widagdo selaku Pihak Kedua. Bahwa penjaminan tersebut merupakan inisiatif dan permintaan pribadi Wahono Tjitro Widagdo yang mengastanamakan Para Pembeli yang lainnya tanpa adanya persetujuan maupun kuasa yang kemudian seharusnya dituangkan didalam Akta Penjaminan tersebut. Bahkan beberapa Pembeli yang lain mengaku tidak pernah menyuruh / memberikan persetujuan ataupun Kuasa untuk meminta suatu penjaminan kepada Tergugat II;



- 5). Bahwa klaim tersebut tertuang didalam Akta penjaminan pada halaman 8 alinea kedua, disebutkan bahwa :

“bahwa penjaminan persil tersebut diatas, dipergunakan sebagai **jaminan atas pembelian persil 34 Ha yang telah dibeli sebelumnya oleh Pihak Kedua (in cassu Penggugat)**”.

Bahwa hal tersebut dibuktikan didalam klausul perjanjian tersebut Penggugat mengklaim bahwa dirinya mengaku sebagai pembeli persil sebanyak 34 Ha, akan tetapi faktanya perjanjian penjaminan digunakan untuk menjamin PAJB-PAJB No. 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 71, 72 tertanggal 31 Maret 2015 dan PAJB No. 01, 02, 03, 04, 05 tertanggal 01 Desember 2015. Dimana PAJB-PAJB tersebut bukanlah semata-mata merupakan pembelian milik Penggugat sendiri melainkan pembelian dari beberapa Pembeli;

- 3) Bahwa tindakan Penggugat berdasar Akta No. 14 tanggal 28 Februari 2017 tentang Perjanjian Penjaminan merupakan perbuatan yang tidak memiliki kecakapan dalam bertindak serta melanggar kausa halal sebagaimana dipersyaratkan dalam Pasal 1320 KUHPerata tentang syarat sahnya suatu perjanjian;
- 4) Bahwa berdasarkan uraian fakta yang telah kami jabarkan diatas timbul suatu unsur tipu muslihat yang dilakukan oleh Penggugat dalam proses dan pembuatan Akta No. 14 tanggal 28 Februari 2017 tentang Perjanjian penjaminan, **maka surat gugatan yang disampaikan Penggugat haruslah dinyatakan batal demi hukum;**

#### **I. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa hal-hal yang telah tertuang didalam Eksepsi tersebut diatas mohon dianggap tertulis dan terbaca kembali secara mutatis mutandis dalam Pokok Perkara ini;
2. Bahwa Para Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat kecuali yang secara tegas dinyatakan dan diakui oleh Para Tergugat kebenarannya;
3. Bahwa terhadap dalil Penggugat pada posita angka 1 merupakan sebuah kondisi fakta / peristiwa hukum (feitelijke gronden) yang sesuai dengan kenyataannya, sehingga Para Tergugat mengakui dan tidak membantahnya;
4. Bahwa terhadap dalil Penggugat pada posita angka 2 hingga 4 akan ditanggapi Para Tergugat sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a) Bahwa perlu Para Tergugat jelaskan, kedudukan Penggugat didalam hubungan hukum dengan Tergugat II faktanya merupakan broker / Perantara Para Pembeli lain didalam pelaksanaan jual beli tanah yang direncanakan sebagai Kawasan industri atas nama PT Buana Cipta Megah (In Cassu Tergugat II) tersebut;
  - b) Bahwa atas kedudukan Penggugat sebagai broker / Perantara yang berhasil mencarikan Pembeli – Pembeli kepada PT Buana Cipta Megah, maka diberikanlah imbalan / fee jasa berupa tanah yang kemudian dituangkan kedalam beberapa perikatan Perjanjian Akan Jual Beli (PAJB) antara Penggugat dengan Tergugat II;
  - c) Bahwa oleh karenanya dalil Penggugat yang menyatakan bahwa dirinya telah melakukan pembayaran terhadap pembelian tanah seluas 34 Ha adalah tidak benar. Bahwa fakta yang sebenarnya adalah pembayaran-pembayaran (bukti kwitansi dan lainnya) dilakukan atas masing-masing nama Para Pembeli, dengan kata lain Penggugat bukanlah sebagai pembeli tunggal tanah seluas 34 Ha tersebut. Hal yang dimaksud terbukti dari tanah-tanah seluas tersebut nyatanya dituangkan kedalam beberapa PAJB dengan masing-masing nama Para Pembelinya, bukan nama Penggugat semua;
  - d) Bahwa disamping itu terdapat sejumlah kwitansi-kwitansi yang Kami tolak kebenarannya, dikarenakan tidak tercatat dan tidak diakui sebagai pembayaran yang sah dalam transaksi dengan Tergugat II. (Akan dibuktikan kemudian);
  - e) Penggugat telah mendalilkan dan mengakui secara tegas dalam posita 2 bahwa Tergugat I perbuatan / tindakannya (sebagai Direktur Utama) mewakili kepentingan Tergugat II (PT. Buana Cipta Megah). Oleh karena itu jika dihubungkan dengan materi eksepsi eror in persona diatas maka pengakuan Penggugat telah menjadi alat bukti yang tidak terbantahkan terhadap kekeliruan penarikan Tergugat I secara pribadi;
5. Bahwa terhadap dalil Penggugat pada posita angka 5 hingga 6 akan ditanggapi Para Tergugat sebagai berikut :
- a) Bahwa dalil Penggugat khususnya diangka 6, dimana menyatakan bahwa *“...untuk mengurus, mengambil, menerima **serta menjaminkan sertifikat persil** tersebut dan berkas-berkas lainnya, untuk keperluan.....dst.”* Bahwa terhadap dalil Penggugat yang

Halaman 36 Putusan Nomor :2/Pdt.G/2020/PN.Dmk

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



demikian apabila dihubungkan dengan kebenaran ketentuan hukum dalam Akta No. 4 tanggal 05 Desember 2016 tentang Kuasa adalah tidak benar dan tidak tepat. **Hal tersebut dikarenakan didalam Akta tersebut senyatanya tidak tertuang sama sekali mengenai klausul “penjaminan sertifikat perseil” tersebut.** Bahwa Penggugat telah salah dan sengaja mengaburkan fakta formil dan materiil dari Akta tersebut;

- b) Bahwa senyatanya kuasa tersebut dibuat hanya sebatas memberikan kewenangan Penggugat untuk membantu mengurus proses pensertifikatan terhadap persil-persil yang tertuang didalamnya. Sehingga Tergugat menolak dalil Penggugat tersebut.
  - c) Penggugat telah mendalilkan dan mengakui secara tegas dalam posita angka 5 bahwa Tergugat I perbuatan / tindakannya (sebagai Direktur Utama) mewakili kepentingan Tergugat II (PT. Buana Cipta Megah). Oleh karena itu jika dihubungkan dengan materi eksepsi eror in persona diatas maka pengakuan Penggugat telah menjadi alat bukti yang tidak terbantahkan terhadap kekeliruan penarikan Tergugat I secara pribadi;
6. Bahwa terhadap dalil Penggugat pada posita angka 7 hingga 15 akan ditanggapi Para Tergugat sebagai berikut :
- a) Bahwa faktanya ide / inisiatif dibuatkannya Akta No. 14 tanggal 28 Februari 2017 tentang Perjanjian Penjaminan yang dibuat oleh Sri Wahyuningsih, SH., MKn selaku Notaris di Demak, merupakan permintaan dari Wahono Tjitro Widagdo (in Cassu Penggugat);
  - b) Bahwa dibuatkannya akta penjaminan merupakan permintaan Wahono Tjitro Widagdo dimana dirinya mengastanamakan untuk kepentingan Para Pembeli yang lainnya. Akan tetapi faktanya tidak pernah ada persetujuan maupun kuasa dari Para Pembeli lain yang seharusnya dituangkan didalam Akta Penjaminan tersebut. Hal tersebut tentu bertentangan dengan klaim Penggugat dimana dirinya mengaku telah membeli 34 Ha sendiri, akan tetapi didalam akta penjaminan tercantum klausul yang menyatakan bahwa :

*“sebelum penandatanganan akta perjanjian penjaminan ini, Para Pihak telah membuat perjanjian akan jual beli yang dibuat oleh saya, Notaris dengan akta nomor : 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 71, 72 tertanggal 31 Maret 2015 dan PAJB No. 01, 02, 03, 04, 05 tertanggal 01 Desember 2015.”*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa hal tersebut menerangkan bahwa adanya fakta dimana PAJB-PJAB tersebut bukanlah semata-mata merupakan pembelian milik Penggugat sendiri melainkan pembelian dari beberapa Pembeli. Sehingga tidak benar apabila Penggugat mendalilkan bahwa dirinya yang telah membeli 34 Ha sebagaimana klausul yang tertuang didalam Akta Penjaminan tersebut maupun yang dimunculkan dalam posita gugatan perkara a quo;

- c) Bahwa sehingga senyatanya klaim yang dilakukan oleh Penggugat atas pembelian tanah seluas 34 Ha yang dibeli sendiri adalah tidak benar;
  - d) Bahwa objek penjaminan dalam Akta tersebut merupakan tanah-tanah yang dilakukan pengurusan pensertifikatannya oleh Wahono Tjitro Widagdo (in Cassu Penggugat) sebagaimana Akta Kuasa No. 4 tanggal 5 Desember 2016 yaitu berupa tanah dengan 17 Letter C dan 3 Sertifikat Hak Milik;
  - e) Bahwa oleh karena fakta yang terdapat dalam Akta No. 14 tanggal 28 Februari 2017 tentang Perjanjian Penjaminan yang dibuat oleh Sri Wahyuningsih, SH., MKn selaku Notaris di Demak adalah tidak dapat dibuktikan kebenarannya secara formil dan materiil maka petitum yang diminta oleh Penggugat untuk mensyahkan akta tersebut haruslah ditolak;
  - f) Bahwa benar tanah dengan 17 Letter C dan 3 Sertifikat Hak Milik telah berubah statusnya menjadi 5 Sertifikat Hak Guna bangunan secara berutan yaitu : SHGB NO. 56, 57, 58, 59, 60 / Desa Loireng atas nama PT. Buana Cipta Megah. Bahwa oleh karenanya Para Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil yang demikian diajukan oleh Penggugat dalam gugatannya;
7. Bahwa terhadap dalil Penggugat pada posita angka 16 hingga 17 akan ditanggapi Para Tergugat sebagai berikut :
- a) Bahwa Para Tergugat menolak secara tegas dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam posita 16 dan 17. **Hal tersebut jelas terlihat dari kesalahan yang sangat fatal dilakukan oleh Penggugat karena antara Penggugat dengan Tergugat sama sekali tidak pernah membuat Akta Kuasa No. 25 tanggal 25 Februari 2018 tentang Kuasa yang dibuat dihadapan Sri Wahyuningsih, SH., MKn selaku Notaris di Demak;**

Halaman 38 Putusan Nomor :2/Pdt.G/2020/PN.Dmk

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





- b) Bahwa Penggugat secara nyata telah mendalilkan dan mendasari sesuatu yang keliru dan tidak benar mengenai Akta Kuasa No. 25 tanggal 25 Februari 2018. Faktanya Para Tergugat tidak pernah merasa membuat maupun menyimpan dokumen Akta Kuasa sebagaimana dimaksud oleh Penggugat diatas. Oleh karenanya cukuplah Tergugat tolak dalil Penggugat yang demikian tersebut;
- c) Bahwa meskipun demikian apabila ternyata diakuinya terdapat kekeliruan penulisan tanggal pada Akta No. 25 yang seharusnya adalah tanggal 15 Februari 2018, Tergugat tetap menolak dalil Penggugat yang demikian dikarenakan senyatanya Akta No. 25 tanggal 15 februari tentang Kuasa hanyalah mengatur tentang kuasa SHGB No. 56, 57, 58 dan 59 (empat SHGB);
- d) Bahwa sehingga apabila dalil Penggugat mendasari adanya Akta No. 25 tersebut kemudian melakukan perikatan jual beli, maka justru Penggugat nyata-nyata telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum dikarenakan melakukan transaksi jual beli terhadap SHGB No. 60 / Desa Loireng dengan mendasari Akta tersebut. Hal tersebut dikarenakan SHGB No. 60 / Desa Loireng tidak pernah tercantum didalam Akta Kuasa yang dimaksud.
- e) Bahwa oleh karenanya cukuplah Tergugat tolak dalil dan petitum Penggugat yang meminta untuk disyahkannya Akta Kuasa No. 25 tanggal 25 Februari 2018 serta Akta Jual Beli No. 84, 85, 86, 87, 88 sebagaimana petitum pada angka 4;
8. Bahwa terhadap dalil Penggugat pada posita angka 18 hingga 19, Tergugat menolaknya dengan dasar bahwa Tergugat merasa tidak pernah membuat Akta No. 16 tertanggal 6 April 2018 tentang Perjanjian Kerjasama yang dibuat dihadapan Turut Tergugat;
- Bahwa faktanya apa yang dimaksud oleh penggugat terkait dengan Perjanjian Kerjasama, Tergugat hanyalah membuat yang kemudian dituangkan kedalam Akta No. 30 tanggal 21 Mei 2018 yang dibuat oleh Turut Tergugat. Oleh karenanya cukuplah Tergugat tolak dalil Penggugat yang tidak mencerminkan asas kecermatan dan ketelitian didalam menyusun gugatan perkara a quo;
9. Bahwa terhadap dalil Penggugat pada posita angka 20 dan 21, Tergugat menolaknya dengan dasar bahwa Kuasa Direksi sebagaimana dalam Akta tersebut bukan mengatur tentang segala sesuatunya berkaitan



dengan Kawasan Industri, melainkan membatasi kewenangan yang diberikan yaitu sebatas :

- Memberi Kuasa untuk membuka rekening atas nama perseroan;
- Melakukan pengawasan sesuai Anggaran Dasar;
- Memberikan kuasa untuk meminjam / meminjamkan uang atas nama perseroan;
- Menagih dan menerima uang tagihan;
- Mengurus semua perizinan pembangunan Kawasan industri;

Bahwa faktanya Akta Kuasa tersebut telah berakhir bersamaan jangka waktu yang berlaku yakni 90 hari telah terlewati dan menjadi batal demi hukum, sehingga tidak relevan lagi jika diajukan sebagai dalil Penggugat. Oleh karenanya cukup Tergugat tolak dalil yang demikian;

10. Bahwa terhadap dalil Penggugat dalam posita angka 22 cukuplah Tergugat tolak dan bantah kebenarannya. Adapun yang menjadi alasan adalah bahwa Penggugat tidak menjelaskan secara hukum bagaimana hubungannya bahwa Penggugat berhak melakukan tindakan-tindakan balik nama, menjaminkan dan menjual terhadap tanah-tanah yang tercantum dalam posita angka 22 serta petitum angka 7 (tertulis angka 25), padahal diketahui tidak adanya suatu perikatan / perjanjian apapun terhadap objek-objek yang dimaksud tersebut;

Bahwa justru Tergugat merasa dirugikan akibat tindakan Penggugat yang telah membawa dan menguasai secara sepihak sertifikat-sertifikat tersebut untuk digunakan dalam kepentingan pribadinya.

11. Bahwa terhadap dalil Penggugat dalam posita angka 23 cukuplah Tergugat tolak dan bantah dikarenakan Penggugat telah salah menentukan dasar hukum (rechtelijk groden) dalam perkara a quo. Dimana seharusnya Penggugat mendasari pada ketentuan hukum Pasal 1243 KUHPerdara tentang perbuatan Wanprestasi bukan justru malah mendasari pada Pasal 1267 KUHPerdara yang menitikberatkan kepada suatu pembatalan perjanjian;

12. Bahwa terhadap dalil Penggugat dalam posita angka 24, 25 dan 26 cukuplah Tergugat tolak dan bantah dalil yang demikian. Hal tersebut dikarenakan :

- a) Bahwa dalil mengenai kerugian yang diajukan oleh Penggugat adalah tidak berdasar dan tidak relevan. Justru Penggugat



cenderung hanya mencari-cari alasan dan berusaha mencari keuntungan bisnis terhadap kondisi yang terjadi;

- b) Bahwa **oleh karenanya dalil Penggugat yang telah menuduh dan menyatakan Tergugat I secara pribadi telah wanprestasi sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat, sehingga Tergugat I harus dibebani tanggungjawab untuk mengganti kerugian, hal tersebut adalah tindakan yang cacat hukum.** Maka gugatan Penggugat adalah tidak tepat dan haruslah ditolak / setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
- c) Bahwa terhadap permohonan peletakan sita jaminan (*conserveitoir beslag*) terhadap aset milik Tergugat I dan Tergugat II adalah tidak dapat dibenarkan. Hal tersebut dikarenakan objek – objek tanah yang dimintakan sita tersebut masih atas nama orang lain bukan atas nama Tergugat I maupun Tergugat II, sehingga seharusnya Penggugat juga menarik Pihak-Pihak yang tercantum didalam Sertifikat tanah-tanah yang dimintakan peletakan sita jaminan. Apabila tidak dilakukan maka permohonan sita tersebut menjadi kabur dan gugatan menjadi kurang pihak;
- d) Bahwa disamping itu, telah dinyatakan oleh Penggugat bahwa aset-aset tersebut yang tercantum didalam posita 26 merupakan dalil yang terbantahkan. Hal tersebut dikarenakan objek-objek tanah tersebut bukan atas nama Tergugat I maupun Tergugat II, terlebih Penggugat tidak mampu merumuskan hubungan hukum apa dan bagaimana objek-objek tanah tersebut dengan Para Tergugat sehingga kemudian harus dilakukan sita oleh Penggugat;
- e) Bahwa oleh karenanya Tergugat menolak dalil dan petitum permohonan peletakan sita terhadap tanah-tanah yang dimaksud sebagaimana posita angka 26 dan petitum angka 7.
13. Bahwa terhadap dalil Penggugat dalam posita angka 27, 28 dan 29 secara tegas Para Tergugat tolak, Adapun alasannya adalah sebagai berikut :
- Pengenaan dwangsoom / uang paksa yang diminta oleh Penggugat tidaklah cukup beralasan hukum. Hal tersebut dapat dilihat bahwa Penggugat didalam positanya telah mengakui bahwa Tergugat tidak dapat melakukan pengurusan perizinan, akan tetapi Penggugat menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa dengan dasar apabila Tergugat sengaja tidak melakukan pembasan dan



pengurusan perizinan. Kami berkesimpulan Penggugat justru mendalikan sesuatu yang kontraproduktif, oleh karenanya cukuplah ditolak dalil dan petitum yang demikian tersebut;

- Mengenai putusan serta merta, sebagaimana yang ditentukan dalam SEMA No. 4 tahun 2001 menyatakan bahwa tidak boleh ada putusan serta merta (*uit voorbaar bij voorrad*) tanpa adanya kepentingan yang mendesak / *urgent* untuk kepentingan umum dan berkaitan dengan jaminan barang, dengan demikian permohonan yang demikian tersebut dari Penggugat kepada Majelis Hakim cukuplah dalil dan petitum yang demikian tersebut ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan;
- Bahwa para Tergugat menolak dalil maupun petitum guna membayar biaya perkara tersebut, dikarenakan pembebanan biaya perkara haruslah ditanggung pihak yang ditetapkan sebagai Pihak yang kalah;

## II. DALAM REKONVENSİ

1. Bahwa segala sesuatu yang tertuang dalam Eksepsi dan dalam Konvensi tersebut diatas mohon dianggap tertulis dan terbaca kembali secara mutatis mutandis serta merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan Gugatan Rekonvensi ini;
2. Bahwa dalam gugatan Rekonvensi ini maka semula Penggugat Konvensi beralih menjadi Tergugat Rekonvensi dan Para Tergugat Konvensi beralih menjadi Para Penggugat Rekonvensi;
3. Bahwa gugatan rekonvensi a quo **diajukan sebagai akibat adanya PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi terhadap aset-aset yang menjadi penguasaan Para Penggugat Rekonvensi**, Adapun tindakannya tersebut telah merugikan Para Penggugat Rekonvensi baik secara materiil maupun immateriil;
4. Bahwa hubungan hukum dan kausalitas yang timbul antara Para Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi merupakan hubungan bisnis berkaitan dengan adanya upaya penjualan tanah-tanah yang direncanakan sebagai Kawasan industri di Desa Loireng Demak atas nama PT. Buana Cipta Megah;
5. Bahwa kedudukan Tergugat Rekonvensi senyatanya hanyalah sebagai broker / perantara yang membawa / mengajak para Pembeli untuk turut melakukan pembelian tanah-tanah yang sedang diusahakan oleh Penggugat Rekonvensi untuk dijadikan Kawasan industri;



6. Bahwa sekitar bulan Maret 2015 dan bulan Desember 2015, Tergugat Rekonpensi mampu mengajak para Pembeli untuk membeli tanah-tanah milik Penggugat II Rekonpensi yang kemudian dilakukan PAJB sebagaimana PAJB No. 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 71, 72 tertanggal 31 Maret 2015 dan PAJB No. 01, 02, 03, 04, 05 tertanggal 01 Desember 2015;
7. Bahwa singkatnya akibat terlampauinya kewajiban-kewajiban Penggugat Rekonpensi sebagaimana dalam Akta PAJB, maka kemudian Tergugat Rekonpensi meminta dibuatkan Akta-Akta kesmuanya dibuat dihadapan Notaris Sri Wahyuningsih, SH. MKn, diantaranya :
  - a. Akta Kuasa No. 4 tanggal 5 Desember 2016;
  - b. Akta Perjanjian Penjaminan No. 14 tanggal 28 Februari 2017;
  - c. Akta Kuasa No. 25 tanggal 15 Februari 2018;
  - d. Akta Perjanjian Kerjasama No. 30 tanggal 21 Mei 2018;
  - e. Akta Kuasa Direksi No. 18 tanggal 17 September 2018 dan Akta No. 30 tanggal 26 September 2018;
8. Bahwa dalam perjalanannya Tergugat Rekonpensi berdasarkan Akta Kuasa No. 25 tanggal 15 Februari 2018 telah melakukan penjualan terhadap aset-aset milik Penggugat II Rekonpensi tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat Rekonpensi;
9. Bahwa didalam Akta Kuasa No. 25 tanggal 15 Februari 2018 senyatanya hanya mengatur tentang pemberian kuasa terhadap SHGB No. 56, 57, 58, 59 / Desa Loireng, akan tetapi justru Tergugat Rekonpensi melakukan Penjualan terhadap SHGB No. 60 dengan mendasari pada Akta Kuasa tersebut. Hal tersebut sejalan dengan posita Penggugat konvensi pada angka 17;
10. Bahwa tindakan pengalihan / penjualan pada SHGB No. 60 / Desa loireng atas nama PT Buana Cipta Megah yang kemudian telah dibalik nama dengan nama Wahono Tjitro Widagdo dengan mendasari Akta Kuasa No. 25 tanggal 15 Februari 2018 adalah perbuatan melawan hukum. Sehingga patutlah tindakan tersebut dikategorikan telah merugikan Penggugat Rekonpensi;
11. Bahwa disamping itu Tergugat Rekonpensi hingga saat ini masih menyimpan dan menguasai Sertifikat-Sertifikat yang dibeli oleh Penggugat I menggunakan Kuasa Jual terhadap tanah-tanah sebagaimana di cantumkan dalam gugatan Penggugat Konvensi angka 22.
22. Bahwa tindakan melakukan penyimpanan serta penguasaan





sertifikat milik Penggugat Rekonpensi secara melawan hukum dan tanpa hak maka tindakan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum.

12. Bahwa oleh karenanya tindakan Tergugat Rekonpensi merupakan perbuatan melawan hukum sehingga telah merugikan Penggugat Rekonpensi berupa Penjualan tanah dengan SHGB No. 6 / Desa Loireng atas nama PT Buana Cipta Megah dengan Kerugian sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah). Serta penguasaan sertifikat tanpa hak dan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi;

Maka berdasarkan hal-hal terurai diatas, dengan ini tergugat mohon dengan hormat agar Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Demak berkenan menjatuhkan putusan dalam perkara a quo, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

**I. DALAM EKSEPSI**

- Menerima Eksepsi Para Tergugat untuk Seluruhnya;

**II. DALAM KONPENSI (POKOK PERKARA)**

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
- Menyatakan Para Tergugat tidak melakukan perbuatan Wanprestasi;

**II. DALAM REKONPENSI**

- Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan Tergugat Rekonpensi terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi akibat tindakan menjual tanah dengan SHGB No. 6 / Desa Loireng atas nama PT Buana Cipta Megah dengan Kerugian sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);

**III. DALAM POKOK KONPENSI DAN REKONPENSI**

- Menghukum Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi untuk membayar seluruh dan segala biaya yang timbul akibat perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Tersebut, Turut Tergugat tidak mengajukan jawaban walaupun telah diberikan kesempatan untuk itu;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban dari Para Tergugat tersebut, Kuasa Hukum Penggugat telah mengajukan Repliknya tertanggal 03 Juni 2020 yang diajukan di persidangan secara e court pada tanggal 3 Juni 2020, yang untuk selengkapannya telah terlampir dalam Berita Acara Persidangan dan dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam Putusan ini ;

Menimbang, bahwa atas Replik dari pihak Kuasa Hukum Penggugat tersebut, pihak Para Tergugat telah menanggapi dengan mengajukan Dupliknya secara e court tertanggal 11 Juni 2020 sedangkan Turut Tergugat mengajukan dupliknya secara e court tertanggal 18 Juni 2020 yang untuk selengkapannya masing-masing telah terlampir dalam Berita Acara Persidangan dan dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam Putusan ini ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang terdiri dari :

1. Fotokopi kwitansi tanggal 26 November 2015 senilai Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai cukup yang selanjutnya diberi tanda ----- P-1;
2. Fotokopi kwitansi tanggal 30 November 2015 senilai Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai cukup yang selanjutnya diberi tanda ----- P-2;
3. Fotokopi kwitansi tanggal 1 Desember 2015 senilai Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai cukup yang selanjutnya diberi tanda ----- P-3;
4. Fotokopi kwitansi tanggal 2 Desember 2015 senilai Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai cukup yang selanjutnya diberi tanda ----- P-4;
5. Fotokopi kwitansi tanggal 2 Desember 2015 senilai Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai cukup yang selanjutnya diberi tanda ----- P-5;
6. Fotokopi kwitansi tanggal 3 Desember 2015 senilai Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah), sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai cukup yang selanjutnya diberi tanda ----- P-6;
7. Fotokopi kwitansi tanggal 7 Desember 2015 senilai Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai cukup yang selanjutnya diberi tanda ----- P-7;

Halaman 45 Putusan Nomor :2/Pdt.G/2020/PN.Dmk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Fotokopi kwitansi tanggal 7 Desember 2015 senilai Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah), sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai cukup yang selanjutnya diberi tanda ----- P-8;
9. Fotokopi kwitansi tanggal 7 Desember 2015 senilai Rp. 1.551.000.000,- (satu milyar lima ratus lima puluh satu juta rupiah), sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai cukup yang selanjutnya diberi tanda ----- P-9;
10. Fotokopi kwitansi tanggal 8 Desember 2015 senilai Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah), sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai cukup yang selanjutnya diberi tanda ----- P-10;
11. Fotokopi kwitansi tanggal 8 Desember 2015 senilai Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah), sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai cukup yang selanjutnya diberi tanda ----- P-11;
12. Fotokopi kwitansi tanggal 10 Desember 2015 senilai Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai cukup yang selanjutnya diberi tanda ----- P-12;
13. Fotokopi kwitansi tanggal 10 Desember 2015 senilai Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah), sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai cukup yang selanjutnya diberi tanda ----- P-13;
14. Fotokopi kwitansi tanggal 15 Desember 2015 senilai Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai cukup yang selanjutnya diberi tanda ----- P-14;
15. Fotokopi kwitansi tanggal 22 Desember 2015 senilai Rp. 900.000.000,- (Sembilan ratus juta rupiah), sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai cukup yang selanjutnya diberi tanda ----- P-15;
16. Fotokopi SHGB No. 56/Desa Loireng, sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai cukup yang selanjutnya diberi tanda ----- P-16;
17. Fotokopi SHGB No. 57/Desa Loireng, sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai cukup yang selanjutnya diberi tanda ----- P-17;
18. Fotokopi SHGB No. 58/Desa Loireng, sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai cukup yang selanjutnya diberi tanda ----- P-18;
19. Fotokopi SHGB No. 59/Desa Loireng, sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai cukup yang selanjutnya diberi tanda ----- P-19;
20. Fotokopi SHGB No. 60/Desa Loireng, sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai cukup yang selanjutnya diberi tanda ----- P-20;
21. Fotokopi SHGB No. 84/Desa Loireng, sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai cukup yang selanjutnya diberi tanda ----- P-21;

Halaman 46 Putusan Nomor :2/Pdt.G/2020/PN.Dmk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Fotokopi Akta jual beli No. 85/2018, sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai cukup yang selanjutnya diberi tanda ----- P-22;
23. Fotokopi Akta jual beli No. 86/2018, sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai cukup yang selanjutnya diberi tanda ----- P-23;
24. Fotokopi Akta jual beli No. 87/2018, sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai cukup yang selanjutnya diberi tanda ----- P-24;
25. Fotokopi Akta jual beli No. 88/2018, sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai cukup yang selanjutnya diberi tanda ----- P-25;
26. Fotokopi Akta perjanjian penjaminan No. 14 tanggal 28 Februari 2017, sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai cukup, selanjutnya diberi tanda ---P-26;
27. Fotokopi Akta Kuasa No. 25 tanggal 15 Februari 2018, sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai cukup yang selanjutnya diberi tanda ----- P-27;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Kuasa Para Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang terdiri dari :

1. Fotokopi Akta No. 02 tertanggal 01 Maret 2013 Tentang Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Buana Cipta Megah yang dibuat dihadapan Notaris Lydia Hendrawati, SH., MK.n, sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai cukup yang selanjutnya diberi tanda ----- PT-1;
2. Fotokopi Keputusan Menteri Hukum dan Ham No. AHU-36197.AH.01.01. Tahun 2013 Tentang Pengesahan Badan Hukum Perseroan, sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai cukup yang selanjutnya diberi tanda ----- PT-2;
3. Fotokopi Akta No. 403 Maret 2020 Tentang Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Buana Cipta Megah, sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai cukup yang selanjutnya diberi tanda ----- PT-3;
4. Fotokopi Akta Kuasa No. 4 tanggal 5 Desember Maret 2016, sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai cukup yang selanjutnya diberi tanda -----PT-4;
5. Fotokopi Akta No. 14 tanggal 28 Februari 2017, sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai cukup yang selanjutnya diberi tanda ----- PT-5;
6. Fotokopi Akta Kuasa No. 25 Februari 2018, sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai cukup yang selanjutnya diberi tanda ----- PT-6;
7. Fotokopi salinan Akta No. 61 tanggal 31 Maret 2015, sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai cukup yang selanjutnya diberi tanda -----PT-7;
8. Fotokopi salinan Akta No. 62 tanggal 31 Maret 2015, sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai cukup yang selanjutnya diberi tanda -----PT-8;
9. Fotokopi salinan Akta No. 63 tanggal 31 Maret 2015, sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai cukup yang selanjutnya diberi tanda ----- PT-9;

Halaman 47 Putusan Nomor :2/Pdt.G/2020/PN.Dmk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Fotokopi salinan Akta No. 64 tanggal 31 Maret 2015, sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai cukup yang selanjutnya diberi tanda ----- PT-10;
11. Fotokopi salinan Akta No. 65 tanggal 31 Maret 2015, sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai cukup yang selanjutnya diberi tanda ----- PT-11;
12. Fotokopi salinan Akta No. 67 tanggal 31 Maret 2015, sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai cukup yang selanjutnya diberi tanda ----- PT-12;
13. Fotokopi salinan Akta No. 68 tanggal 31 Maret 2015, sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai cukup yang selanjutnya diberi tanda ----- PT-13;
14. Fotokopi salinan Akta No. 71 tanggal 31 Maret 2015, sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai cukup yang selanjutnya diberi tanda ----- PT-14;
15. Fotokopi salinan Akta No. 72 tanggal 31 Maret 2015, sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai cukup yang selanjutnya diberi tanda ----- PT-15;
16. Fotokopi salinan Akta No. 01 tanggal 01 Desember 2015, sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai cukup yang selanjutnya diberi tanda ----- PT-16;
17. Fotokopi salinan Akta No. 02 tanggal 01 Desember 2015, sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai cukup yang selanjutnya diberi tanda ----- PT-17;
18. Fotokopi salinan Akta No. 03 tanggal 01 Desember 2015, sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai cukup yang selanjutnya diberi tanda ----- PT-18;
19. Fotokopi salinan Akta No. 04 tanggal 01 Desember 2015, sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai cukup yang selanjutnya diberi tanda ----- PT-19;
20. Fotokopi salinan Akta No. 05 tanggal 01 Desember 2015, sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai cukup yang selanjutnya diberi tanda ----- PT-20;
21. Fotokopi salinan Akta No. 66 tanggal 31 Maret 2015, sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai cukup yang selanjutnya diberi tanda ----- PT-21;
22. Fotokopi salinan Akta No. 10 tanggal 12 Maret 2018, sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai cukup yang selanjutnya diberi tanda ----- PT-22;
23. Fotokopi Surat Pernyataan tertanggal 21 Juli 2020, sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai cukup yang selanjutnya diberi tanda ----- PT-23;

Menimbang, bahwa Kuasa Turut Tergugat menyatakan tidak mengajukan bukti surat walaupun telah diberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa selain mengajukan surat-surat bukti tersebut, kuasa Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah sesuai agama dan kepercayaannya sebagai berikut:

## 1. Saksi ANDIKA WIJAYA

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sekitar 6 (enam) tahun yang lalu sebagai rekan bisnis di bidang kaca dan menjalankan pekerjaan yang saksi

Halaman 48 Putusan Nomor :2/Pdt.G/2020/PN.Dmk





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kerjakan bersama-sama dengan Penggugat dibawah perusahaan milik Penggugat yaitu PT. Sinar Agung;

- Bahwa yang saksi ketahui dalam perkara ini adalah sehubungan dengan masalah tanah yang ada di Sayung Demak yang akan dipergunakan untuk kawasan industri;
- Bahwa saksi mengetahui hal itu sekitar 2 (dua) tahun yang lalu yaitu sekitar tahun 2017, pada saat itu saksi diajak oleh Penggugat dating ke lokasi yang kata Penggugat akan dipergunakan sebagai kawasan industri;
- Bahwa tanah tersebut waktu itu masih berupa tanah dan tambak dengan luas sekitar 30 ha lebih;
- Bahwa saksi mengetahui kalau tanah tersebut adalah milik Penggugat yang diperoleh dengan cara membeli kepada Pak Katejo namun saksi tidak pernah diperlihatkan bukti jual belinya;
- Bahwa saksi mengetahui hal itu dari cerita Pengugat;
- Bahwa saksi tidak pernah dilibatkan dalam proses jual beli tanah tersebut dan saksi juga tidak pernah ditawarkan untuk ikut membeli tanah tersebut;
- Bahwa saksi pernah ditunjukkan 5 (lima) sertifikat atas nama Penggugat;
- Bahwa setahu saksi, rencananya tanah tersebut akan dipergunakan sebagai lahan kawasan industri, namun saksi tidak pernah ditunjukkan masalah perijinannya;
- Bahwa setahu saksi, luas keseluruhan lahan yang rencananya akan dipergunakan sebagai kawasan industry lebih dari 100 hektar, namun saksi tidak mengetahui sisanya kemana;

## 2. Saksi ADI SISWOYO

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena selama ini saksi sebagai konsultan yang menangani permasalahan hukum yang sedang dihadapi Penggugat namun saksi tidak menerima gaji dari Penggugat;
- Bahwa yang saksi ketahui dalam perkara ini adalah sehubungan dengan adanya kerjasama berkaitan dengan rencana untuk membeli lahan milik PT. BCM antara Penggugat dengan Pak Katejo yang rencananya akan dipergunakan sebagai kawasan industri di daerah Loireng dengan luas lahan sekitar 350 hektar namun yang sudah dibayar baru lahan seluas 3,5 hektar;
- Bahwa peran saksi dalam perkara ini hanya melihat adanya percakapan antara Penggugat dan pak Katejo dengan Turut Tergugat selaku Notaris seputar jula beli tanah;

Halaman 49 Putusan Nomor :2/Pdt.G/2020/PN.Dmk

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi juga mengetahui adanya kerjasama lahan untuk kawasan industri antara Penggugat dengan Para Tergugat yang dibuat oleh Turut tergugat selaku Notaris;
- Bahwa untuk membuat suatu kawasan industri, yang saksi ketahui harus ada beberapa persyaratan yang harus dipenuhi termasuk syarat adanya perijinan untuk kawasan industri;
- Bahwa setahu saksi, dalam jual beli tanah tersebut diperjanjikan bahwa PT. BCM lah yang bertugas untuk mengurus perijinan dengan batas waktu sampai tahun 2019 sedangkan Penggugat yang membiayai proses perijinan tersebut namun sampai sekarang, perijinan tersebut tidak pernah keluar;
- Bahwa saksi mengetahui sendiri kalau pada waktu itu, pak Katejo bercerita kalau sudah berusaha untuk mengurus perijinan tersebut, namun sampai pada batas waktu yang telah diperjanjikan, belum juga mendapat ijin dari Pemda ke PT. BCM;
- Bahwa oleh karena perijinan untuk kawasan industry tersebut belum juga keluar, maka Penggugat, Para Tergugat dan Turut Tergugat mengadakan pertemuan untuk mencari solusi mengenai belum adanya ijin kawasan industry tersebut, pada saat itu ditawarkan ada dua solusi yaitu diberikan jaminan atau mengurus perijinan lagi dengan menggunakan bendera yang baru karena ijin sebelumnya menggunakan bendera BCM sudah ditolak;
- Bahwa saksi juga mendengar kalau Penggugat sudah membeli lahan seluas 34 hektar diatas lahan yang rencananya akan dipergunakan sebagai kawasan industri tersebut;
- Bahwa pembelian lahan seluas sekitar 34 hektar tersebut, apakah pembelian semuanya oleh Penggugat atau ada pihak lain, saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa saksi juga tidak mengetahui kalau ada penjualan lahan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa selain mengajukan surat-surat bukti tersebut, kuasa Para Tergugat juga mengajukan 1 (satu) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah sesuai agama dan kepercayaannya sebagai berikut:

## 1. Saksi DARIONO

- Bahwa saksi adalah sebagai konsultan pajak dan telah ikut menjualkan tanah-tanah milik Para Tergugat dan juga pernah menguruskan tax amnesti bagi PT. BCM;
- Bahwa saksi kalau berhasil menjualkan lahan milik PT. BCM, maka saksi akan mendapat bagian tanah oleh Pak Katejo;
- Bahwa saksi kenal dengan Pak Katejo sebagai orang tua dari Tergugat I;

Halaman 50 Putusan Nomor :2/Pdt.G/2020/PN.Dmk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi juga kenal dengan Penggugat karena setahu saksi, Penggugat juga telah ikut membeli sekaligus juga menjualkan tanah-tanah milik PT. BCM yang rencananya akan dipergunakan sebagai kawasan industri;
- Bahwa dalam kepengurusan PT. BCM, Pak Katejo bertindak sebagai komisaris sedangkan yang bertindak sebagai direktur utamanya adalah Tergugat I;
- Bahwa yang saksi ketahui, PT. BCM mempunyai rencana akan membuat kawasan industri di daerah Loireng dan saksi mengetahui hal itu karena pada tahun 2016, PT. BCM sudah mempunyai ijin lokasi;
- Bahwa setahu saksi, Penggugat telah ikut membeli lahan milik PT. BCM yang rencananya akan dipergunakan sebagai kawasan industry dengan luas 3,5 hektar dan saksi mengetahui hal itu karena saksi juga ikut mengurus tax amnesti untuk PT. BCM sehingga saksi bisa mengetahui adanya jual beli tersebut dari PPJB yang ada;
- Bahwa PPJB milik Penggugat ada 2 PPJB, yaitu untuk lahan seluas 1 hektar dan lahan seluas 2,5 hektar dan untuk semua lahan tersebut, hanya ada rekomendasi saja dan belum ada ijin lokasi;
- Bahwa PPJB adalah sebagai salah satu dokumen yang harus dilengkapi untuk mengurus tax amnesti sedangkan saksi bisa mengetahui data-data pembeli tersebut melalui PPJB yang ada;
- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya pembelian yang dilakukan oleh Penggugat dengan luas lahan 35 hektar;
- Bahwa saksi berhasil menjualkan lahan milik PT. BCM yang rencananya akan dipergunakan sebagai kawasan industry tersebut dengan luas keseluruhan sekitar 20 hektar dengan jumlah pembeli 7 (tujuh) orang;
- Bahwa pembeli-pembeli yang lewat saksi tersebut akhirnya dibuatkan PPJB antara PT. BCM dengan masing-masing pembeli;
- Bahwa terkait dengan perkara ini, saksi pernah dimintai keterangan di Polda Jateng dalam perkara masalah tanah yang dijadikan jalan masuk untuk tanah industri sudah beralih kepemilikannya menjadi atas nama Penggugat;
- Bahwa diatas tanah milik PT. BCM yang rencananya akan dipergunakan sebagai kawasan industri untuk yang seluas 22 hektar, sudah ada rekomendasi dari Pemda Demak;
- Bahwa lahan yang telah dibeli oleh Penggugat belum ada ijinnya;
- Bahwa terhadap bukti surat berupa P-16, P-17, P-18, P-19 dan P-20, 5 sertifikat tersebut setahu saksi dulunya masih atas nama PT. BCM

Halaman 51 Putusan Nomor :2/Pdt.G/2020/PN.Dmk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sedangkan untuk 5 SHGB dengan luas 3,5 hektar tersebut itulah yang telah dibeli oleh Penggugat;

- Bahwa awal mulanya 5 (lima) sertifikat tersebut dulunya masih atas nama orang lain dan berubah menjadi atas nama PT. BCM pada tahun 2018;
- Bahwa saksi tidak mengetahui bagaimana bias 5 (lima) sertifikat tersebut dapat berubah menjadi atas nama Penggugat, yang saksi ketahui, katanya Pak Katejo menyuruh Notaris untuk memberikan sertifikat-sertifikat tersebut kepada Penggugat;
- Bahwa sertifikat-sertifikat tersebut bisa berubah menjadi atas nama Penggugat, karena pada saat itu antara Penggugat dan Para Tergugat ada kerjasama, maka Pak Katejo menyuruh agar sertifikat-sertifikat tersebut diserahkan saja kepada Penggugat dengan maksud untuk mencari dana yang akan dipergunakan untuk mengurus ijin lokasi dan selanjutnya seakan-akan dibuatlah akta jual beli antara Penggugat dan Tergugat untuk mengajukan hutang ke bank;
- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya akta-akta perjanjian yang semuanya berjumlah 14 (empat belas) akta;
- Bahwa akta jual beli no. 84, 85, 86, 87 dan nomor 88, saksi juga tidak mengetahuinya;

Menimbang, bahwa Kuasa Turut Tergugat menyatakan tidak mengajukan saksi walaupun telah diberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak Penggugat telah mengajukan kesimpulan akhir (konklusi) secara e court tertanggal 30 Juli 2020 yang untuk selengkapnya kesimpulan tersebut telah terlampir dalam Berita Acara Persidangan dan dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam Putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak Para Tergugat telah mengajukan kesimpulan akhir (konklusi) secara e court tertanggal 6 Agustus 2020 yang untuk selengkapnya kesimpulan tersebut telah terlampir dalam Berita Acara Persidangan dan dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam Putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak Turut Tergugat telah mengajukan kesimpulan akhir (konklusi) secara e court tertanggal 30 Juli 2020 yang untuk selengkapnya kesimpulan tersebut telah terlampir dalam Berita Acara Persidangan dan dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam Putusan ini;

Menimbang, bahwa pada akhirnya para pihak menyatakan bahwa mereka tidak akan mengajukan apa-apa lagi dalam perkara ini dan selanjutnya mohon Putusan ;

Halaman 52 Putusan Nomor :2/Pdt.G/2020/PN.Dmk

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka hal-hal yang tersebut dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Putusan ini ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

### DALAM KONPENSI

### DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat seperti tersebut di atas, Para Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

#### 1. EKSEPSI ERROR IN PERSONA KUALIFIKASI GEMIS AANHOEDANIGHEID

- Bahwa Para Tergugat dengan tegas menolak dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya, kecuali mengenai hal-hal yang secara jelas dan terang diakui oleh Para Tergugat;
- Bahwa mencermati dalil-dalil gugatan Penggugat, terhadap penentuan dan penarikan Sdr. H. Eric Hendro Wibowo secara pribadi (Natuurlijke Persoon) sebagai Tergugat I adalah *error in persona* kualifikasi *gemis aanhodianigheid* (telah keliru menarik Pihak). Hal tersebut dikarenakan bahwa didalam hukum positif yang berlaku di Indonesia secara teori dan praktik dibedakan secara jelas dan tegas antara fungsi, wewenang dan tanggungjawab perseroan dengan organ perseroan itu sendiri;
- Bahwa Adapun organ perseroan menurut Pasal 1 Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas ialah sebagai berikut : “organ Perseroan adalah Rapat Umum Pemegang Saham, Direktur, dan Dewan Komisaris;
- Bahwa secara hukum apa yang disebut dengan subyek hukum ialah Manusia / orang (Natuurlijke Persoon) dan Badan Hukum (Recht Persoon). Dalam Perkara a quo, PT. Buana Cipta Megah (in cassu Tergugat II) sebagai sebuah Perseroan Terbatas merupakan jenis badan hukum. Oleh karenanya sebagai badan hukum PT. Buana Cipta Megah memiliki personalitas hukum (legal personality) sebagai “Subjek Hukum” yang berdiri sendiri terpisah dan berbeda dari Pemegang Saham maupun Pengurus;
- Bahwa dalam perkara a quo, nyata Penggugat telah menentukan dan menarik Sdr. H. Eric Hendro Wibowo secara pribadi (Natuurlijke Persoon) sebagai Tergugat I, padahal secara hukum berdasarkan kapasitas dan jabatannya sebagai Direktur, sehingga tindakan tindakan yang dilakukannya adalah untuk

Halaman 53 Putusan Nomor :2/Pdt.G/2020/PN.Dmk





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan atas nama kepentingan hukum PT. Buana Cipta Megah (Recht Persoon), bukanlah tindakan yang mengatasnamakan pribadi. Oleh karenanya Direktur tidak dapat digugat secara perdata terlebih untuk bertanggungjawab secara pribadi terhadap tindakan yang dilakukan mengatasnamakan perseroan;

- Bahwa ketentuan hukum tersebut senada dan tegas dinyatakan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung yaitu Putusan MA No. 047 K/Pdt/1988 tanggal 20 Januari 1993, dimana dalam putusan tersebut tersimpul kaidah hukum yaitu **"seorang Direktur Perseroan tidak dapat digugat secara perdata atas perjanjian yang dibuat untuk dan atas nama Perseroan. Yang dapat digugat adalah Perseroan yang bersangkutan, karena Perseroan adalah Badan Hukum tersendiri, sehingga merupakan Subjek Hukum yang terlepas dan berbd dengan Pengurusnya (Direksi)"**.

- Bahwa selain daripada itu Yurisprudensi Mahkamah Agung sebagaimana Putusan MA No. No. 419 K/Pdt/1988 tanggal 22 Oktober 1992 telah mengatur kaidah hukum sebagai berikut :

*"Suatu Badan Hukum seperti PT yang mengadakan, membuat dan menandatangani "perjanjian" dengan pihak subyek hukum lainnya bila terjadi wanprestasi dan tuntutan ganti rugi **haruslah ditujukan terhadap Badan Hukum (PT) dan bukan ditujukan pada Direktur (Utama) Badan Hukum tersebut."***

- Bahwa disamping itu Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 597 K/ SIP / 1983, tanggal 8 Mei 1984 yang menyatakan:

*"Gugatan terhadap Tergugat I ditolak karena ia bertindak untuk dan atas nama PT sehingga hanya PT sajalah yang dapat dituntut Pertanggungjawaban".*

- Bahwa faktanya dalil Penggugat dalam gugatannya telah menuntut pertanggungjawaban pribadi Tergugat I untuk ikut bertanggungjawab dan menanggung tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat. Hal tersebut tentu bertentangan dengan kaidah-kaidah hukum yang berlaku sebagaimana yang terurai diatas.

- Bahwa oleh karenanya dalil Penggugat yang telah menentukan dan menarik diri pribadi Sdr. Eric Hendro Wibowo sebagai Tergugat I dalam perkara a quo adalah tindakan / dalil yang mengandung cacat formil berupa ***error in persona*** kualifikasi ***gemis aanhodanigheid*** (salah



**menentukan / menarik Pihak).** Maka gugatan Penggugat adalah tidak tepat dan haruslah ditolak / setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

## 2. **EKSEPSI OBSCURE LIBELS (Gugatan Kabur / Tidak Jelas);**

- Bahwa dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah mengandung ketidakjelasan / kekaburan dimana Penggugat tidak mampu melandasi gugatan dengan dasar hukum yang jelas sehingga membuat gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas;
- Bahwa didalam judul maupun petitum gugatan, Penggugat telah jelas menentukan serta memformulasikan mengenai jenis **gugatan Wanprestasi / Cidera Janji**. Akan tetapi didalam dasar hukum yang menjadi dalil gugatan Penggugat justru mengenai suatu **pembatalan perjanjian / perikatan**;
- Bahwa hal tersebut diatas, dapat dilihat dari dalil gugatan Penggugat pada posita angka 23 yang berbunyi :

*"Bahwa dengan tidak terbitnya ijin lokasi....., maka Tegugat I, Tergugat II telah melakukan wanprestasi / ingkar janji terhadap Penggugat sebagaimana diatur dalam Pasal 1267 KUHPerdara yang berbunyi :  
"Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya kerugian dan bunga".*

- Bahwa perlu Kami sampaikan, KUHPerdara mengatur terkait **hukum tindakan wanprestasi** telah diakomodir didalam Pasal 1243 yang kaidah hukumnya sebagai berikut :

*"Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan;*

- Bahwa merujuk pada dalil tersbut diatas, faktanya antara dasar hukum yang digunakan oleh Penggugat dengan tuntutan yang dimohonkan Penggugat, dimana gugatannya tidak didasari pada ketentuan norma hukum (*recht ground*) yang jelas. Hal tersebut terlihat dimana tuntutan yang diminta Penggugat adalah mengenai adanya deklarasi tindakan Para Tergugat telah wanprestasi akan tetapi dasar hukum yang digunakan adalah mengenai pembatalan suatu perjanjian. Hal ini tentu membingungkan dan mengandung



ketidakjelasan dasar hukum yang digunakan dalam perkara a quo. Sehingga menimbulkan ketidakjelasan apakah yang menjadi persoalan tentang adanya perbuatan wanprestasi atakah justru Penggugat menginginkan adanya pembatalan perikatan / perjanjian yang telah dibuat;

- Bahwa perumusan *Fundamentum Petendi* atau posita di anggap telah memenuhi syarat apabila didalamnya memuat dua unsur penting, yaitu dasar fakta / peristiwa hukum (*feitelijke gronden*) dan dasar hukum (*rechtelijke gronden*). Bahwa faktanya Penggugat tidak mampu merumuskan keserasian antara fakta hukum (*feitelijke gronden*) dengan dasar hukum (*rechtelijke gronden*) yang digunakan didalam dalil gugatan perkara a quo;
- Bahwa apabila mencermati pada surat gugatan Penggugat, maka landasan hukum yang diajukan oleh Penggugat adalah tidak jelas dan kabur, sehingga mengandung cacat dan tidak memenuhi syarat secara formil, **oleh karena itu maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)**;

### 3. EKSEPSI DOLI MALI (Gugatan Mengandung Tipu Muslihat):

- Bahwa Eksepsi Doli Mali merupakan jenis eksepsi yang menimbulkan konsekwensi batal demi hukumnya suatu gugatan karena mengandung unsur penipuan dalam kesepakatan / perjanjian Kerjasama yang dibuat antar Para Pihak;
- Bahwa secara normatif kaidah hukum tersebut diatur didalam **Pasal 1328 KUHP**Perdata yang berbunyi sebagai berikut :

*"Penipuan merupakan salah satu alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila tipu muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa sehingga terang dan nyata bahwa yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat."*

- Bahwa dalam perkara a quo unsur penipuan yang dimaksud adalah berkaitan dengan timbulnya Akta No. 14 tanggal 28 Februari 2017 tentang Akta Penjaminan yang dibuat dihadapan Sri Wahyuningsih, SH. MKn selaku Notaris di Demak;
- Bahwa yang mendasari disampaikannya eksepsi Doli Mali ini adalah Akta No. 14 tanggal 28 Februari 2017 merupakan perjanjian Penjaminan yang dibuat antara PT. Buana Cipta Megah selaku Pihak Pertama dengan Wahono Tjitro Widagdo selaku Pihak Kedua. Bahwa penjaminan tersebut merupakan inisiatif dan permintaan pribadi Wahono Tjitro Widagdo yang mengastanamakan Para Pembeli yang lainnya tanpa adanya persetujuan maupun kuasa yang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kemudian seharusnya dituangkan didalam Akta Penjaminan tersebut. Bahkan beberapa Pembeli yang lain mengaku tidak pernah menyuruh / memberikan persetujuan ataupun Kuasa untuk meminta suatu penjaminan kepada Tergugat II;

- Bahwa klaim tersebut tertuang didalam Akta penjaminan pada halaman 8 alinea kedua, disebutkan bahwa :

**"bahwa penjaminan persil tersebut diatas, dipergunakan sebagai jaminan atas pembelian persil 34 Ha yang telah dibeli sebelumnya oleh Pihak Kedua (in cassu Penggugat)".**

- Bahwa hal tersebut dibuktikan didalam klausul perjanjian tersebut Penggugat mengklaim bahwa dirinya mengaku sebagai pembeli persil sebanyak 34 Ha, akan tetapi faktanya perjanjian penjaminan digunakan untuk menjamin PAJB-PAJB No. 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 71, 72 tertanggal 31 Maret 2015 dan PAJB No. 01, 02, 03, 04, 05 tertanggal 01 Desember 2015. Dimana PAJB-PJAB tersebut bukanlah semata-mata merupakan pembelian milik Penggugat sendiri melainkan pembelian dari beberapa Pembeli;
- Bahwa tindakan Penggugat berdasar Akta No. 14 tanggal 28 Februari 2017 tentang Perjanjian Penjaminan merupakan perbuatan yang tidak memiliki kecakapan dalam bertindak serta melanggar kausa halal sebagaimana dipersyaratkan dalam Pasal 1320 KUHPerata tentang syarat sahnya suatu perjanjian;
- Bahwa berdasarkan uraian fakta yang telah kami jabarkan diatas timbul suatu unsur tipu muslihat yang dilakukan oleh Penggugat dalam proses dan pembuatan Akta No. 14 tanggal 28 Februari 2017 tentang Perjanjian penjaminan, **maka surat gugatan yang disampaikan Penggugat haruslah dinyatakan batal demi hukum;**

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Kuasa Para Tergugat tersebut, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi tersebut secara keseluruhan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa makna dan hakekat suatu eksepsi ialah sanggahan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat, yang tidak langsung mengenai pokok perkara, yang berisi tuntutan batalnya gugatan (Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1998, halaman 115) ;

Menimbang, bahwa bantahan atau sanggahan sebagaimana tersebut diatas

Halaman 57 Putusan Nomor :2/Pdt.G/2020/PN.Dmk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut diajukan dalam bentuk eksepsi :

- a. Ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah yang karenanya gugatan tidak dapat diterima;
- b. Dengan demikian, keberatan yang diajukan dalam bentuk eksepsi tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara (*verweer ten principale*);

## 1. Gugatan Penggugat adalah error in persona kualifikasi gemis aanhoedanighei

Menimbang, bahwa dalam eksepsi Para Tergugat pada point I pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat adalah error in persona kualifikasi gemis aanhoedanigheid dengan alasan penentuan dan penarikan Sdr. H. Eric Hendro Wibowo secara pribadi (Natuurlijke Persoon) sebagai Tergugat I adalah *error in persona* kualifikasi *gemis aanhodanigheid* (telah keliru menarik Pihak). Hal tersebut dikarenakan bahwa didalam hukum positif yang berlaku di Indonesia secara teori dan praktik dibedakan secara jelas dan tegas antara fungsi, wewenang dan tanggungjawab perseroan dengan organ perseroan itu sendiri sebagaimana telah diuraikan secara panjang lebar oleh Para Tergugat dalam eksepsinya;

Menimbang, bahwa terhadap uraian eksepsi tersebut, Penggugat dalam repliknya menolak dengan tegas seluruh dalil – dalil eksepsi Kuasa Para Tergugat tersebut dengan alasan sebagaimana sudah diuraikan secara panjang lebar dalam repliknya;

Menimbang, bahwa apa yang dikemukakan oleh Kuasa Tergugat dalam eksepsinya, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa memang suatu badan hukum sebagai person dalam hukum acara perdata juga adalah sebagai subyek hukum, artinya suatu badan hukum juga dapat menjadi pihak yang berperkara, dalam hukum acara perdata, badan hukum selalu diwakili dan yang mewakili adalah organnya yang berhak menurut undang-undang atau anggaran dasar (statuten) nya (vide Pasal 1655 KUHPerdata) misalnya dalam perseroan terbatas yaitu direksi yang merupakan wakil dari badan hukum tersebut;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1 ayat (5) Undang- Undang No. 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas, menyebutkan bahwa "*Direksi adalah organ perseroan yang berwenang dan bertanggungjawab penuh atas pengurusan*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*perseroan untuk kepentingan perseroan, baik didalam maupun diluar pengadilan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar”:*

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal Undang- Undang No. 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas :

Ayat (1) menyebutkan “Direksi mewakili perseroan baik didalam maupun diluar pengadilan”

Ayat (2) menyebutkan “Dalam hal anggota direksi terdiri dari lebih dari satu, yang berwenang mewakili perseroan adalah setiap anggota direksi, kecuali ditentukan lain dalam anggaran dasar”;

Menimbang, bahwa setelah Majelis membaca dan mempelajari secara seksama, diketahui bahwa Tergugat I dalam perkara ini mempunyai kapasitas sebagai anggota direksi / direktur dari PT. Buana Cipta Megah sehingga berdasarkan uraian pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa penunjukan Tergugat I ditarik sebagai Tergugat dalam perkara aquo adalah sudah benar dan tidak menjadikan gugatan Penggugat error in persona ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa eksepsi Kuasa Para Tergugat pada point 1 (satu) tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

## 2. Eksepsi gugatan Penggugat adalah kabur/tidak jelas (*obscur libels*)

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Kuasa Para Tergugat selanjutnya pada point kedua yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat adalah kabur/tidak jelas (*obscur libels*) dengan dengan alasan sebagaimana telah diuraikan secara panjang lebar dalam dalil-dalil eksepsinya ;

Menimbang, bahwa terhadap uraian eksepsi tersebut, Penggugat dalam repliknya menolak dengan tegas seluruh dalil – dalil eksepsi Kuasa Tergugat tersebut dengan alasan sebagaimana telah diuraikan secara panjang lebar dalam repliknya;

Menimbang, bahwa mencermati dalil eksepsi Kuasa Para Tergugat dan replik dari Penggugat tersebut, selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan gugatan kabur adalah gugatan yang,

Halaman 59 Putusan Nomor :2/Pdt.G/2020/PN.Dmk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Tidak menjelaskan atau memberikan gambaran yang komprehensif tentang permasalahan yang terjadi antara penggugat dengan tergugat;
2. Tidak sinkron antara posita dengan petitum gugatan.

Menimbang, bahwa mencermati gugatan yang diajukan Penggugat menurut Majelis Hakim sudah cukup jelas dan sinkron antara posita dengan petitum serta saling berkaitan satu sama lain dan Penggugat dalam gugatannya juga telah menjelaskan atau memberikan gambaran yang komprehensif tentang permasalahan yang terjadi antara penggugat dengan Para Tergugat yakni tentang adanya wanprestasi yang dilakukan oleh Para Tergugat terhadap Penggugat sehingga mengakibatkan adanya kerugian yang diderita oleh Penggugat, adapun mengenai kebenaran dalil-dalil gugatan Penggugat mengenai adanya wanprestasi dan sejumlah kerugian yang diderita oleh Penggugat, hal tersebut akan dipertimbangkan oleh Majelis Hakim apakah benar pihak-pihak tersebut telah merugikan kepentingan Penggugat melalui proses persidangan dengan menilai serangkaian proses pembuktian yang disampaikan oleh para pihak berperkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa eksepsi Kuasa Para Tergugat pada point 2 (dua) tersebut haruslah ditolak;

### 3. Eksepsi Doli Mali (Gugatan Mengandung Tipu Muslihat):

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Kuasa Para Tergugat selanjutnya pada point ketiga yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat adalah mengandung tipu muslihat dengan alasan sebagaimana telah diuraikan secara panjang lebar dalam dalil-dalil eksepsinya ;

Menimbang, bahwa terhadap uraian eksepsi tersebut, Penggugat dalam repliknya menolak dengan tegas seluruh dalil – dalil eksepsi Kuasa Tergugat tersebut dengan alasan sebagaimana telah diuraikan secara panjang lebar dalam repliknya;

Menimbang, bahwa dalam eksepsi ini, Penggugat pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat mengandung unsur penipuan dalam kesepakatan / perjanjian Kerjasama yang dibuat antar Para Pihak sehingga hal itu dapat mengakibatkan gugatan batal demi hukum. Bahwa berdasarkan uraian eksepsi tersebut, jelaslah eksepsi ini telah memasuki pokok perkara dan memerlukan pembuktian, sehingga atas eksepsi tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

Halaman 60 Putusan Nomor :2/Pdt.G/2020/PN.Dmk

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat, pihak Kuasa Tergugat telah mengajukan jawaban yang isinya pada pokoknya menyangkal atau membantah dengan keras dalil-dalil gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Para Tergugat telah menyangkal dan membantah dalil-dalil gugatan Penggugat, maka berdasarkan ketentuan pasal 163 H.I.R. (pasal 1865 KUHPdata), maka menjadi kewajiban hukum (*wettelijkplicht/burden of proof*) dari pada Penggugat untuk membuktikan dan menguatkan dalil-dalil gugatannya berdasarkan alat-alat bukti yang sah (*wettige bewijsmiddelen*) menurut ketentuan pasal 164 H.I.R (pasal 1866 KUHPdata), dan sebaliknya pihak Para Tergugat berhak pula untuk mengajukan bukti lawan (*tegenbewijs*) ;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya telah mendalilkan adanya pembelian lahan seluas 34 Ha dengan nilai total sejumlah Rp.26.000.000.000,- (dua puluh enam milyar rupiah) kepada Tergugat I yang bertindak mewakili Tergugat II PT. BUANA CIPTA MEGAH pada tahun 2015 yang rencananya lahan seluas 34 Ha tersebut akan dipergunakan sebagai kawasan industri dimana dalam pembelian lahan tersebut terjadi adanya kesepakatan untuk pengurusan ijin lokasi, hal itu menjadi tanggungjawab Para Tergugat, selanjutnya terjadi pembayaran oleh Penggugat kepada Para Tergugat untuk pembelian lahan seluas 34 Ha namun sampai dengan tahun 2016, Para Tergugat belum dapat mengurus ijin lokasi diatas lahan tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat belum dapat melaksanakan kewajibannya sebagaimana telah diperjanjikan dalam jual beli tersebut, selanjutnya dibuatkan Akta Perjanjian Penjaminan No. 14 tanggal 28 Februari 2017 dimana dalam akta tersebut mengatur jika pada waktu yang telah ditentukan Pihak Pertama (Tergugat I dan Tergugat II) tidak dapat menyelesaikan semua perijinan Kawasan Industri, fasilitas jalan dan proses pensertipikatan pada waktu yang telah ditentukan selama 1 (satu) tahun, maka Pihak Kedua (Penggugat) berhak untuk menjual, memindahkan, mengalihkan serta mengoperkan tanah-tanah / persil-persil milik Para Tergugat diantaranya:

2. Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 58 Desa Loireng, seluas 747 m<sup>2</sup>;
3. Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 79 Desa Loireng, seluas 679 m<sup>2</sup>;
4. Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 580 Desa Loireng, seluas 671 m<sup>2</sup>;

Halaman 61 Putusan Nomor :2/Pdt.G/2020/PN.Dmk

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Letter C No. 792, Persil, Nomor 3, Kelas S.III, seluas 1.520 m<sup>2</sup>;
6. Letter C No. 792, Persil, Nomor 3, Kelas S.III, seluas 3.700 m<sup>2</sup>;
7. Letter C No. 134, Persil, Nomor 2, Kelas S.III, seluas 4.050 m<sup>2</sup>;
8. Letter C No. 134, Persil, Nomor 2, Kelas S.III, seluas 2.260 m<sup>2</sup>;
9. Letter C No. 134, Persil, Nomor 7, Kelas S.III, seluas 1.520m<sup>2</sup>;
10. Letter C No. 1.019, Persil, Nomor 2, Kelas S.III, seluas 1.440 m<sup>2</sup>;
11. Letter C No. 1.153, Persil, Nomor 3, Kelas S.III, seluas 1.600 m<sup>2</sup>;
12. Letter C No. 1.153, Persil, Nomor 3, Kelas S.III, seluas 800 m<sup>2</sup>;
13. Letter C No. 959, Persil, Nomor 7, Kelas S.III, seluas 1.600 m<sup>2</sup>;
14. Letter C No. 959, Persil, Nomor 43, Kelas S.III, seluas 600 m<sup>2</sup>;
15. Letter C No. 1232, Persil, Nomor 7, Kelas S.III, seluas 1.620m<sup>2</sup>;
16. Letter C No. 1232, Persil, Nomor 2, Kelas S.III, seluas 1.520m<sup>2</sup>;
17. Letter C No. 1232, Persil, Nomor 5, Kelas S.III, seluas 1.600m<sup>2</sup>;
18. Letter C No. 1232, Persil, Nomor 3, Kelas S.III, seluas 1.600m<sup>2</sup>;
19. Letter C No. 777, Persil, Nomor 2, Kelas S.III, seluas 1.600m<sup>2</sup>;
20. Letter C No. 958, Persil, Nomor 2, Kelas S.III, seluas 2.340 m<sup>2</sup>;
21. Letter C No. 949, Persil Nomor 42, Kelas S.III, seluas 1.600m<sup>2</sup>;

kepada pihak ketiga, pihak lain atau kepada pihak kedua sendiri, yang hasil penjualannya apabila ada kelebihan akan dikembalikan kepada Pihak Pertama (Tergugat I dan Tergugat II) , dan apabila ada kekurangan, maka Pihak Pertama (Tergugat I dan Tergugat II) wajib membayar kekurangan tersebut kepada Pihak Kedua (Penggugat), kemudian pada tahun 2018, jaminan berupa 17 Letter C dan 3 sertifikat tersebut diatas berdasarkan Akta No. 14 tanggal 28 Februari 2017, telah berubah ststusnya menjadi :

- SHGB No. 56/ Desa Loirengseluas 8.296 m<sup>2</sup>,
- SHGB No. 57/ Desa Loireng, seluas 4.963 m<sup>2</sup>,
- SHGB No. 58/ Desa Loireng seluas 9.362 m<sup>2</sup>,
- SHGB Nomor 59/ Desa Loireng seluas 963 m<sup>2</sup>,
- SHGB No. 60/ Desa Loireng seluas 1.455 m<sup>2</sup>;

Menimbang, bahwa oleh karena sampai batas waktu yang telah diperjanjikan dalam Akta Perjanjian Penjaminan No. 14 tanggal 28 Februari 2017, Para Tergugat belum juga dapat melaksanakan kewajibannya mengurus perijinan lokasi, maka selanjutnya Penggugat berdasarkan Akta Kuasa No. 25 Tanggal 15 Februari 2018 telah membuat Perjanjian Jual Beli tanggal 14 Mei 2018, yang dibuat oleh dan di hadapan Turut Tergugat, dengan obyek jual beli tanah berdasarkan:

- Akta Jual Beli No. 84/2018 dengan objek tanah SHGB No. 56 / Desa Loireng seluas 8.296 m<sup>2</sup>;

Halaman 62 Putusan Nomor :2/Pdt.G/2020/PN.Dmk

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Akta Jual Beli No. 85/2018 dengan objek tanah SHGB No. 57 / Desa Loireng seluas 4.963 m<sup>2</sup>;
- Akta Jual Beli No. 86/2018 dengan objek tanah SHGB Nomor 58 / Desa Loireng seluas 9.362 m<sup>2</sup>;
- Akta Jual Beli No. 87/2018 dengan objek tanah SHGB Nomor 59 / Desa Loireng seluas 963 m<sup>2</sup>;
- Akta Jual Beli No. 88/2018 dengan objek tanah SHGB No. 60 / Desa Loireng seluas 1.455 m<sup>2</sup>;

Menimbang, bahwa Para Tergugat dalam jawabannya telah menyangkal keras dalil-dalil gugatan Penggugat dengan mendalilkan pada pokoknya dalil Penggugat yang menyatakan bahwa dirinya telah melakukan pembayaran terhadap pembelian tanah seluas 34 Ha adalah tidak benar. Bahwa fakta yang sebenarnya adalah pembayaran-pembayaran (bukti kwitansi dan lainnya) dilakukan atas masing-masing nama Para Pembeli, dengan kata lain Penggugat bukanlah sebagai pembeli tunggal tanah seluas 34 Ha tersebut. Hal yang dimaksud terbukti dari tanah-tanah seluas tersebut nyatanya dituangkan kedalam beberapa PAJB dengan masing-masing nama Para Pembelinya, bukan nama Penggugat semua, disamping itu terdapat sejumlah kwitansi-kwitansi yang ditolak kebenarannya, dikarenakan tidak tercatat dan tidak diakui sebagai pembayaran yang sah dalam transaksi dengan Tergugat II;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sesuai Pasal 1313 KUHPdata, yang dimaksud dengan suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih;

Menimbang syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata adalah:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (Pasal 1338 KUHPdata);

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1234 KUHPdata disebutkan bahwa "tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu" sehingga seseorang dapat dikatakan telah ingkar janji

Halaman 63 Putusan Nomor :2/Pdt.G/2020/PN.Dmk





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau wanprestasi, apabila orang tersebut (debitur) tidak melakukan apa yang diperjanjikan atau ia melanggar perjanjian;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat berupa P-1, P-2, P-3, P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, P-11, P-12, P-13, P-14, P-15, dan P-26 yang ternyata bersesuaian pula dengan bukti surat PT.5 dihubungkan dengan keterangan saksi Adie Siswoyo, dapat diperoleh fakta bahwa benar telah terjadi jual beli antara Penggugat dengan Para Tergugat dengan obyek jual beli berupa lahan seluas 34 ha yang rencananya lahan tersebut akan dipergunakan sebagai kawasan industri yang semuanya terletak di Desa Loireng Kecamatan Sayung Kabupaten Demak dengan nilai pembelian seluruhnya sejumlah Rp. 26.000.000.000,- (dua puluh enam milyar rupiah) dimana Penggugat bertindak selaku pembeli sedangkan Para Tergugat bertindak selaku penjual serta dalam jual beli tersebut terjadi kesepakatan bahwa terkait pengurusan ijin lokasi, hal itu menjadi kewajiban / tanggung jawab Para Tergugat;

Menimbang, bahwa mencermati bukti P-26 yang ternyata bersesuaian pula dengan bukti surat PT.5 berupa Akta Perjanjian Penjaminan No. 14 tanggal 28 Februari 2017, dalam klausul Pasal 2 disebutkan bahwa *"jika pada waktu yang telah ditentukan pihak pertama tidak dapat menyelesaikan semua perijinan kawasan industri, fasilitas jalan, dan proses pensertifikatan pada waktu yang telah ditentukan selama 1 (satu) tahun, maka pihak kedua berhak menjual, memindahkan, mengalihkan serta mengoperkan persil-persil tersebut diatas kepada pihak ketiga (pihak lain) atau kepada pihak kedua sendiri yang hasil penjualannya apabila ada kelebihan, maka sisanya akan dikembalikan kepada pihak pertama, dan apabila hasil penjualan atas persil-persil tersebut diatas ada kekurangan, maka pihak pertama wajib membayar kekurangan tersebut kepada pihak kedua"*;

Sehingga oleh karena sampai dengan batas waktu yang telah ditentukan yaitu selama 1 (satu) tahun terhitung sejak diterbitkannya Akta Perjanjian Penjaminan No. 14 tanggal 28 Februari 2017 yaitu pada tanggal 28 Februari 2017, tapi ternyata Para Tergugat belum juga melaksanakan kewajibannya sebagaimana telah ditentukan dalam Akta Perjanjian Penjaminan No. 14 tanggal 28 Februari 2017, maka selanjutnya dibuatlah Akta Kuasa No. 25 tanggal 25 Februari 2018 (bukti P-27) dimana dalam Akta tersebut diberikan kuasa untuk menjual, memindahkan, mengalihkan mengoperkan, serta menjaminkan di perbankan sertifikat persil tersebut dan berkas – berkas lainnya sehingga oleh karena telah nyata berdasarkan bukti P-27 tersebut, Para Tergugat belum juga melaksanakan kewajibannya, maka terbukti Para Tergugat telah melakukan wanprestasi;

Halaman 64 Putusan Nomor :2/Pdt.G/2020/PN.Dmk

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa kesepakatan yang telah dibuat antara Penggugat dengan Para Tergugat sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Penjaminan No. 14 tanggal 28 Februari 2017 yang dibuat dihadapan Notaris / PPAT Sri Wahyuningsih, SH. MKn tersebut apabila dihubungkan dengan pasal 1338 KUH Perdata, maka perjanjian tersebut adalah sah secara hukum dan mengikat para pihak-pihak yang membuatnya artinya kesepakatan yang dituangkan didalam Akta Penjaminan No. 14 tanggal 28 Februari 2017 beserta perjanjian yang mengikutinya berlaku bagi para pembuatnya (dalam hal ini antara Penggugat dan Para Tergugat) sehingga untuk memenuhi kesepakatan – kesepakatan sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam Akta Perjanjian tersebut tentunya para pihak baik Penggugat maupun Para Tergugat haruslah mengetahui dan mengerti akan hak dan kewajibannya masing-masing secara benar dan berimbang dengan berlandaskan adanya itikad baik sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1338 KUHPerdata yang menyatakan semua perjanjian harus dilaksanakan dengan l'tikad baik (*in good faith*);

Menimbang, bahwa l'tikad baik didalam ilmu pengetahuan hukum perdata mengacu kepada tiga bentuk perilaku para pihak dalam hukum kontrak. Pertama para pihak harus memegang janji atau perkataannya, kedua para pihak tidak boleh mengambil keuntungan dengan tindakan yang menyesatkan terhadap salah satu pihak. Ketiga, para pihak mematuhi kewajibannya dan berperilaku sebagai orang terhormat dan jujur walaupun kewajiban itu tidak secara tegas diperjanjikan (vide: *Muhammad syaifuddin, 2012, Hukum Kontrak, Memahami Kontrak Dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik dan Praktek Hukum, Bandung, Bandar Maju, hlm. 130*);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas dan dihubungkan dengan fakta yang terungkap di persidangan, Majelis Hakim berpendapat bahwa perbuatan Para Tergugat yang tidak dapat menyelesaikan semua perijinan kawasan industri sebagaimana yang diperjanjikan dalam Akta Perjanjian Penjaminan No. 14 tanggal 28 Februari 2017 yaitu pada tanggal 28 Februari 2017, hal itu menunjukkan adanya l'tikad tidak baik dari para Tergugat untuk menjalankan prestasinya;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat telah terbukti tidak beritikad baik dalam melakukan prestasinya, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata, Para Tergugat dapat dikategorikan telah melakukan wanprestasi;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil sangkalan Para Tergugat yang menyatakan bahwa pokoknya dalil Penggugat yang menyatakan bahwa dirinya telah melakukan pembayaran terhadap pembelian tanah seluas 34 Ha adalah tidak benar. Bahwa fakta yang sebenarnya adalah pembayaran-pembayaran (bukti kwitansi dan lainnya) dilakukan atas masing-masing nama Para Pembeli, dengan kata lain

Halaman 65 Putusan Nomor :2/Pdt.G/2020/PN.Dmk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat bukanlah sebagai pembeli tunggal tanah seluas 34 Ha tersebut. Hal yang dimaksud terbukti dari tanah-tanah seluas tersebut nyatanya dituangkan kedalam beberapa PAJB dengan masing-masing nama Para Pembelinya, bukan nama Penggugat semua, disamping itu terdapat sejumlah kwitansi-kwitansi yang ditolak kebenarannya, dikarenakan tidak tercatat dan tidak diakui sebagai pembayaran yang sah dalam transaksi dengan Tergugat II, hal itu menurut Majelis Hakim dengan mendasarkan pada bukti surat berupa P-1, P-2, P-3, P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, P-11, P-12, P-13, P-14, P-15, dan P-26 yang ternyata bersesuaian pula dengan bukti surat PT.5 sebagaimana sudah dipertimbangkan diatas, ternyata kwitansi-kwitansi tersebut adalah atas nama Penggugat semua serta atas pembelian lahan seluas 34 ha tersebut telah dikuatkan pula dengan adanya bukti P-26 berupa Akta Perjanjian Penjaminan No. 14 tanggal 28 Februari 2017 yang ternyata bersesuaian pula dengan bukti surat PT.5 dimana dalam Akta tersebut jelas disebutkan secara tegas Pihak kedua (Penggugat) telah membeli persil tersebut dari pihak pertama (Para Tergugat) yang terbagi dua kali yaitu untuk pembelian kesatu seluas 14 Ha dan untuk pembelian yang kedua adalah seluas 20 Ha sehingga berdasarkan uraian pertimbangan tersebut, dalil-dalil sangkalan Para Tergugat sudah seharusnya dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat telah berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya perihal adanya wanprestasi yang dilakukan oleh Para Tergugat sehingga oleh karenanya petitum ke-3 tentang menyatakan Para Tergugat telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat cukup berlasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan Penggugat selanjutnya pada point keempat akan dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dengan meneliti dari dalil-dalil gugatan Penggugat serta jawaban Para Tergugat, mereka jelas mengakui adanya kesepakatan perikatan antara Penggugat dengan Para Tergugat dalam hal pembuatan Akta Perjanjian Penjaminan No. 14 tanggal 28 Februari 2017 (P-26) dan Akta Kuasa No. 25 tanggal 15 Februari 2018 (P-27) yang dibuat dihadapan Notaris / PPAT Sri Wahyuningsih, SH. MKn tersebut, adanya pengakuan ini merupakan bukti sempurna, sehingga Akta Perjanjian Penjaminan No. 14 tanggal 28 Februari 2017 (P-26) dan Akta Kuasa No. 25 tanggal 15 Februari 2018 (P-27) yang dibuat dihadapan Notaris / PPAT Sri Wahyuningsih, SH. MKn tersebut adalah sah secara hukum ;

Menimbang, bahwa terkait petitum gugatan Penggugat selanjutnya dalam hal jual beli lahan yang dijadikan jaminan oleh Para Tergugat berupa SHGB No. 56/ Desa Loireng seluas 8.296 m<sup>2</sup>, SHGB No. 57/ Desa Loireng seluas 4.963 m<sup>2</sup> (vide

Halaman 66 Putusan Nomor :2/Pdt.G/2020/PN.Dmk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti P-22), SHGB No. 58/ Desa Loireng seluas 9.362 m<sup>2</sup> (vide bukti P-23), SHGB Nomor 59/ Desa Loireng seluas 963 m<sup>2</sup> (vide bukti P-24) dan SHGB No. 60/ Desa Loireng seluas 1.455 m<sup>2</sup> (vide bukti P-25) yang dilakukan oleh Penggugat dan selanjutnya berdasarkan Akta Kuasa No. 25 Tanggal 15 Februari 2018 tersebut telah membuat Perjanjian Jual Beli tanggal 14 Mei 2018, yang dibuat oleh dan di hadapan Turut Tergugat, dengan obyek jual beli tanah berdasarkan:

- akta jual beli No. 84/2018 dengan objek tanah SHGB No. 56 / Desa Loireng seluas 8.296 m<sup>2</sup> (vide bukti P-21);
- akta jual beli No. 85/2018 dengan objek tanah SHGB No. 57 / Desa Loireng seluas 4.963 m<sup>2</sup> (vide bukti P-22);
- akta jual beli No. 86/2018 dengan objek tanah SHGB Nomor 58 / Desa Loireng seluas 9.362 m<sup>2</sup> (vide bukti P-23);
- akta jual beli No. 87/2018 dengan objek tanah SHGB Nomor 59 / Desa Loireng seluas 963 m<sup>2</sup> (vide bukti P-24);
- akta jual beli No. 88/2018 dengan objek tanah SHGB No. 60 / Desa Loireng seluas 1.455 m<sup>2</sup> (vide bukti P-25);

Hal itu dilakukan oleh Penggugat dikarenakan Para Tergugat telah terbukti melakukan wanprestasi dengan mendasarkan pada Akta Kuasa No. 25 Tanggal 15 Februari 2018 tersebut, dimana dalam Akta tersebut Penggugat diberikan kuasa oleh Para Tergugat untuk menjual, memindahkan, mengalihkan mengoperkan, serta menjaminkan di perbankan sertifikat persil tersebut dan berkas – berkas lainnya sehingga perbuatan Penggugat dalam hal menjual lahan yang dijadikan jaminan oleh Para Tergugat berupa SHGB No. 56/ Desa Loireng seluas 8.296 m<sup>2</sup> (vide bukti P-16), SHGB No. 57/ Desa Loireng seluas 4.963 m<sup>2</sup> (vide bukti P-17), SHGB No. 58/ Desa Loireng seluas 9.362 m<sup>2</sup> (vide bukti P-18), SHGB Nomor 59/ Desa Loireng seluas 963 m<sup>2</sup> (vide bukti P-19), dan SHGB No. 60/ Desa Loireng seluas 1.455 m<sup>2</sup> (vide bukti P-20) adalah sah secara hukum;

Menimbang, bahwa demikian halnya dengan adanya akta-akta jual beli atas lahan yang dijadikan jaminan tersebut berupa akta jual beli No. 84/2018 dengan objek tanah SHGB No. 56 / Desa Loireng seluas 8.296 m<sup>2</sup>, akta jual beli No. 85/2018 dengan objek tanah SHGB No. 57 / Desa Loireng seluas 4.963 m<sup>2</sup>, akta jual beli No. 86/2018 dengan objek tanah SHGB Nomor 58 / Desa Loireng seluas 9.362 m<sup>2</sup>, akta jual beli No. 87/2018 dengan objek tanah SHGB Nomor 59 / Desa Loireng seluas 963 m<sup>2</sup> dan akta jual beli No. 88/2018 dengan objek tanah SHGB No. 60 / Desa Loireng seluas 1.455 m<sup>2</sup>, oleh karena akta-akta tersebut dibuat atas adanya perikatan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Penjaminan No. 14 tanggal 28 Februari 2017 (P-26) dan Akta

Halaman 67 Putusan Nomor :2/Pdt.G/2020/PN.Dmk

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasa No. 25 tanggal 15 Februari 2018 (P-27) yang dibuat dihadapan Notaris / PPAT Sri Wahyuningsih, SH. MKn, maka akta-akta tersebut diatas juga sah secara hukum sehingga oleh karenanya petitum ke-4 (keempat) gugatan Penggugat cukup berlasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum ke-5 (kelima) gugatan Penggugat tentang adanya kerugian yang diderita oleh Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena Para Tergugat telah terbukti melakukan wanprestasi, maka tentunya hal itu menimbulkan kerugian yang diderita oleh Penggugat, namun ternyata telah terbukti pula Penggugat telah melakukan jual beli atas lahan yang dijadikan jaminan oleh Para Tergugat yang tentunya jual beli tersebut dilakukan Penggugat untuk menutup adanya kerugian-kerugian yang dideritanya, sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut, maka terhadap petitum ke-5 (kelima) gugatan Penggugat sudah seharusnya ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-6 (keenam) gugatan Penggugat tentang permohonan agar Penggugat dapat melakukan balik nama, menjaminkan, menjual baik untuk diri sendiri maupun pihak lain atas Sertifikat HM No. 21 atas nama SURIPAN bin SAKIBAN seluas 6660 m<sup>2</sup> (Enam Ribu Enam Ratus Enam Puluh meter persegi), Sertifikat HM No. 36 atas nama MATREKAN bin SAGIMAN seluas 6940 m<sup>2</sup> (Enam Ribu Sembilan Ratus Empat Puluh meter persegi), Sertifikat HM No. 54 atas nama MOESTAKIN seluas 7370 m<sup>2</sup> (Tujuh Ribu Tiga Ratus Tujuh Puluh meter persegi) , Sertifikat HM No. 63 atas nama KARDI bin BLANGAH seluas 6070 m<sup>2</sup> (Enam Ribu Tujuh Puluh meter persegi), Sertifikat HM No. 22 atas nama LAPAN bin SAHLAN seluas 6510 m<sup>2</sup> (Enam Ribu Lima Ratus Sepuluh meter persegi), Sertifikat HM No. 45 atas nama SANIPAN MATNAWI seluas 7480 m<sup>2</sup> (Tujuh Ribu Empat Ratus Delapan Puluh meter persegi), Sertifikat HM No. 66 atas nama MATSUHUR bin KANAT seluas 6300 m<sup>2</sup> (Enam Ribu Tiga Ratus meter persegi) Sertifikat HM No. 25 atas nama WASIRAN bin DARMAN seluas 6530 m<sup>2</sup> (Enam Ribu Lima Ratus Tiga Puluh meter persegi), Sertifikat HM No. 42 atas nama MONKOMARI bin HARDI seluas 7080 m<sup>2</sup> (Tujuh Ribu Delapan Puluh meter persegi) Sertifikat HM No. 32 atas nama SUKIRAN bin RAMLI seluas 6350 m<sup>2</sup> (Enam Ribu Tiga Ratus Lima Puluh meter persegi), Sertifikat HM No. 53 atas nama AHMAT JURI bin DJURATMI seluas 5560 m<sup>2</sup> (Lima Ribu Lima Ratus Enam Puluh meter persegi) , Sertifikat HM No. 37 atas nama RAKIMIN KALIDIN seluas 7520 m<sup>2</sup> (Tujuh Ribu Lima Ratus Dua Puluh meter persegi), Sertifikat HM No. 35 atas nama ROPIAH seluas 7150 m<sup>2</sup> (Tujuh Ribu Seratus Lima Puluh meter persegi), Sertifikat HM No. 152 atas nama SALIMIN bin RADIMAN seluas 3222 m<sup>2</sup> (Tiga Ribu Dua Ratus Dua Puluh Dua meter persegi), Sertifikat HM No. 126 atas nama SAMURI bin KASMIN seluas 3833

Halaman 68 Putusan Nomor :2/Pdt.G/2020/PN.Dmk





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

m<sup>2</sup> (Tiga Ribu Delapan Ratus Tiga Puluh Tiga meter persegi) Sertifikat HM No. 103 atas nama HAJI DAHLAN seluas 5842 m<sup>2</sup> (Lima Ribu Delapan Ratus Empat Puluh Dua meter persegi), Sertifikat HM No. 183 atas nama KASMIJAN bin KAOLAN seluas 3684 m<sup>2</sup> (Tiga Ribu Enam Ratus Delapan Puluh Empat meter persegi) Sertifikat HM No. 184 atas nama KASMIJAN bin KAOLAN seluas 1907 m<sup>2</sup> (Seribu Sembilan Ratus Tujuh meter persegi), Sertifikat HM No. 271 atas nama MOCHLAS seluas 2542 m<sup>2</sup> (Dua Ribu Lima Ratus Empat Puluh Dua meter persegi), Sertifikat HM No. 145 atas nama MASRIP bin TASRIP seluas 2900 m<sup>2</sup> (Dua Ribu Sembilan Ratus meter persegi), Sertifikat HM No. 19 atas nama ABDUL MALIK bin MARJAN seluas 22.000 m<sup>2</sup> (Dua Puluh Dua Ribu meter persegi), dan Sertifikat HM No. 77 atas nama DJASMI seluas 8.030 m<sup>2</sup> (Delapan Ribu Tiga Puluh meter persegi), setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat, petitum tersebut ternyata didasarkan pada posita gugatan Penggugat pada point ke-20 (kedua puluh) sehingga dengan mendasarkan pada posita ke-20 (kedua puluh) gugatan tersebut, selanjutnya Penggugat mengajukan petitum aquo, sedangkan setelah Majelis Hakim mencermati alat bukti yang diajukan oleh Penggugat baik bukti surat maupun dari keterangan saksi –saksi, Majelis Hakim tidak menemukan bukti yang dapat mendukung dalil-dalil posita ke-20 (kedua puluh) maupun petitum aquo sehingga oleh karenanya terhadap petitum tersebut sudah seharusnya ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-7 (ketujuh) gugatan Penggugat tentang pengajuan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap Asset milik Para Tergugat sebagaimana telah terurai dalam petitum ke-6 (keenam), oleh karena untuk mengabulkan petitum ke-7 (ketujuh) tersebut sangat digantungkan dengan petitum ke-6 (keenam) sedangkan pada petitum ke-6 (keenam) sebelumnya sudah dinyatakan ditolak, maka sudah seharusnya petitum ke-7 (ketujuh) juga ditolak;

Menimbang, bahwa demikian halnya petitum ke-8 (kedelapan), oleh karena petitum tersebut juga sangat berkaitan erat dengan petitum ke-6 (keenam) dan ke-7 (ketujuh), sedangkan sebelumnya petitum ke-6 (keenam) dan petitum ke-7 (ketujuh) sudah dinyatakan ditolak, maka sudah seharusnya pula petitum aquo juga ditolak;

Menimbang, bahwa tentang petitum ke-9 (kesembilan) agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum lain (*uitvoorraad bij voraad*), adalah tidak beralasan dan berdasarkan hukum, mengingat alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat tidak memenuhi syarat untuk dapat dijatuhkannya putusan serta merta, sebagaimana Pasal 180 HIR, untuk itu petitum tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-10 (kesepuluh) sudah seharusnya dikabulkan karena sudah seharusnya para pihak dalam perkara aquo terikat dengan putusan ini;

Halaman 69 Putusan Nomor :2/Pdt.G/2020/PN.Dmk

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-2 (kedua), oleh karena petitum tersebut berkaitan erat dengan petitum ke 9 (kesembilan), sedangkan sebelumnya petitum ke-9 (kesembilan) sudah dinyatakan ditolak, maka sudah seharusnya pula petitum point ke dua (kedua) juga ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka petitum point 1 gugatan penggugat hanya dapat dikabulkan untuk sebagian dan menolak untuk selain dan selebihnya ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-11 (kesembelas) sudah seharusnya dikabulkan karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, maka Para Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara ;

## **DALAM REKONPENSİ :**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat Rekonpensi / Para Tergugat Konpensi adalah sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa Para Penggugat Rekonpensi / Para Tergugat Konpensi dalam gugatannya pada pokoknya mendalilkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi karena Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi telah melakukan penjualan terhadap aset-aset milik Penggugat II Rekonpensi tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat Rekonpensi dengan alasan sebagaimana sudah didalilkan secara panjang lebar dalam posita gugatannya;

Menimbang, bahwa dalam repliknya, Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi telah menyangkal dalil gugatan Para Penggugat Rekonpensi / Para Tergugat Konpensi dengan mendalilkan pada pokoknya perbuatan Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi didasarkan adanya produk-produk hukum yang diterbitkan oleh Notaris / PPAT sehingga dalil-dalil Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi adalah hukum yang sempurna dengan pembuktian yang sempurna juga sehingga oleh karenanya, maka gugatan rekonpensi dari Para Penggugat Rekonpensi / Para Tergugat Konpensi Patut ditolak seluruhnya.;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat Rekonpensi / Para Tergugat Konpensi, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Halaman 70 Putusan Nomor :2/Pdt.G/2020/PN.Dmk

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa apa yang telah dipertimbangkan dalam konpensi dalam hal ini dinyatakan diambil alih dan dinyatakan sebagai telah dipertimbangkan pula dalam rekonsensi;

Menimbang, bahwa gugatan Para Penggugat Konpensi / Para Tergugat Rekonsensi dalam gugatan konpensi telah dinyatakan beralasan dan berdasarkan hukum, maka untuk itu dalil gugatan Para Penggugat Rekonsensi / Para Tergugat Konpensi yang menganggap Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum, yaitu adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konpensi karena Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konpensi telah melakukan penjualan terhadap aset-aset milik Penggugat II Rekonsensi tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat Rekonsensi dengan alasan sebagaimana sudah didalilkan secara panjang lebar dalam posita gugatannya, harus dinyatakan tidak beralasan dan berdasarkan hukum, untuk itu harus ditolak untuk seluruhnya;

## **DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonsensi dikabulkan sebagian, maka Para Tergugat Konpensi / Para Penggugat Rekonsensi sebagai pihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan ketentuan dalam Pasal 1338 KUHPdata dan Pasal 1234 KUHPdata, pasal-pasal dalam Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata dan Herziene Indonesisch Reglement (HIR) serta ketentuan hukum lain yang bersangkutan dalam perkara ini :

## **M E N G A D I L I :**

### **DALAM KONPENSI**

#### **DALAM EKSEPSI :**

- Menolak Eksepsi Para Tergugat ;

### **DALAM POKOK PERKARA :**

- Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
- Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan wanprestasi / ingkar janji kepada Penggugat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan sah demi hukum:
  1. Akta Kuasa No. 25 Tanggal 15 Februari 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris / PPAT SRI WAHYUNINGSIH, SH. MKn. ;
  2. Akta Perjanjian Penjaminan No. 14 tanggal 28 Februari 2017 , yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris / PPAT SRI WAHYUNINGSIH, SH. MKn. ;
  3. Akta jual beli No. 84/2018 dengan objek tanah SHGB No. 56 / Desa Loireng seluas 8.296 m<sup>2</sup> yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris / PPAT SRI WAHYUNINGSIH, SH. MKn. ;
  4. Akta jual beli No. 85/2018 dengan objek tanah SHGB No. 57 / Desa Loireng seluas 4.963 m<sup>2</sup>, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris / PPAT SRI WAHYUNINGSIH, SH. MKn. ;
  5. Akta jual beli No. 86/2018 dengan objek tanah SHGB Nomor 58 / Desa Loireng seluas 9.362 m<sup>2</sup>, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris / PPAT SRI WAHYUNINGSIH, SH. MKn. ;
  6. Akta jual beli No. 87/2018 dengan objek tanah SHGB Nomor 59 / Desa Loireng seluas 963 m<sup>2</sup>, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris / PPAT SRI WAHYUNINGSIH, SH. MKn.;
  7. Akta jual beli No. 88/2018 dengan objek tanah SHGB No. 60 / Desa Loireng seluas 1.455 m<sup>2</sup>, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris / PPAT SRI WAHYUNINGSIH, SH. MKn. ;
- Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini ;
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

## DALAM REKONPENSI

- Menolak gugatan Para Penggugat Rekonpensi / Para Tergugat Konpensi;

## DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Tergugat I Konpensi dan Tergugat II Konpensi / Para Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang hingga kini diperhitungkan sebesar Rp. 1.862,000,- (satu juta delapan ratus enam puluh dua ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 10 Agustus 2020, oleh kami **ROISUL ULUM, SH. MH.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **NOVITA ARIE, D.R.N, SH. Sp.Not. MH.** dan **SUMARNA, SH. MH.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari Rabu tanggal 19 Agustus 2020, dalam persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum oleh

Halaman 72 Putusan Nomor :2/Pdt.G/2020/PN.Dmk

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh **SUBENO** sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Demak dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Para Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat ;

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

**NOVITA ARIE, D.R.N, SH. Sp.Not., MH.**

**ROISUL ULUM, SH., MH.**

**SUMARNA, SH., MH.**

PANITERA PENGGANTI,

**SUBENO**

## Perincian biaya perkara No. 2/Pdt.G/2020/PN.Dmk

|                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| 1. Biaya pendaftaran | Rp. 30.000,-        |
| 2. Biaya ATK         | Rp. 50.000,-        |
| 3. Biaya panggilan   | Rp.1.716.000,-      |
| 4. Sumpah            | Rp. 40.000,-        |
| 5. Redaksi           | Rp. 10.000,-        |
| 5. Materai putusan   | Rp. 6.000,-         |
| 6. Leges             | <u>Rp. 10.000,-</u> |
| Jumlah               | Rp.1.862.000,-      |

(satu juta delapan ratus enam puluh dua ribu rupiah);